

# Estado Libre Asociado de Puerto Rico

## SENADO

17ma. Asamblea  
Legislativa

7ma. Sesión  
Ordinaria



### CALENDARIO DE ÓRDENES ESPECIALES DEL DÍA JUEVES, 7 DE ABRIL DE 2016

MEDIDA LEGISLATIVA	COMISIÓN QUE INFORMA	TÍTULO
Sr. José E. Arrillaga García	Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación	Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, para un nuevo término.
P. del S. 1204  <i>Por el señor Pérez Rosa</i>	De lo Jurídico, Seguridad y Veteranos  <i>Con enmiendas en el Decrétase y en el Título</i>	Para enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, <u>inciso (b)</u> y la Regla <del>22.2</del> <u>15.2, inciso (a)</u> de las de Procedimiento Civil
P. del S. 1383  <i>Por el señor Torres Torres</i>	De lo Jurídico, Seguridad y Veteranos  <i>Con enmiendas en la Exposición de Motivos y en el Decrétase</i>	Para añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205- 2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.

MEDIDA LEGISLATIVA	COMISIÓN QUE INFORMA	TÍTULO
R. C. del S. 641	Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica	Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.
<i>Por el señor Bhatia Gautier</i>	<i>Con enmiendas en la Exposición de Motivos; y en el Resuélvese</i>	
R. C. del S. 678	Hacienda y Finanzas Públicas	<del>Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuenta y cuatro centavos (\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 180-1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,210.00); Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517-1993, la cantidad de ocho mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135-1995 la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432-1995, la cantidad de seis mil dólares (\$6,000.00); Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta un centavos (\$26,123.51); Resolución Conjunta 287-1996 la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treinta y ocho mil doscientos cincuenta dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454-2000, la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00); Resolución Conjunta 533-2000,</del>
<i>Por el señor Fas Alzamora</i>	<i>Con enmiendas en la Exposición de Motivos; en el Resuélvese y en el Título</i>	

---

**MEDIDA  
LEGISLATIVA****COMISIÓN QUE  
INFORMA****TÍTULO**

---

la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00); Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesentainuevecientos (\$8,235.69); Resolución Conjunta 2067-2004, la cantidad de mil ochocientos sesenta y tres dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta 193-2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98-2008, la cantidad de cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y un dólares con veintisiete centavos (\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38); Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuenta y cinco centavos (\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta y dos mil quinientos cuarenta y nueve dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares (625.00); Borinquén Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para

---

---

**MEDIDA  
LEGISLATIVA**

**COMISIÓN QUE  
INFORMA**

**TÍTULO**

---

~~mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización y de la Urbanización Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles.~~

Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la

MEDIDA LEGISLATIVA	COMISIÓN QUE INFORMA	TÍTULO
R. del S. 177	Recursos Naturales y Ambientales	<u>Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.</u>
<i>Por el señor Seilhamer Rodríguez</i>	<i>Informe Final</i>	Para ordenar a la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico, realizar una investigación abarcadora sobre todo lo relacionado a la adquisición por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de los terrenos ubicados dentro del Corredor Ecológico del Noreste, a partir del año 2007.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17ma. Asamblea  
Legislativa

Original

7ma. Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

**INFORME SOBRE EL NOMBRAMIENTO DEL SEÑOR JOSÉ E. ARRILLAGA GARCÍA, COMO  
MIEMBRO DE LA JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES  
RAÍCES**

4 de abril de 2016

AOL  
RECIBIDO ABR4'16 PM4:06

TRAMITES Y RECORDS SENADO P R

**AL SENADO DE PUERTO RICO:**

El 29 de enero de 2016, el Gobernador Hon. Alejandro J. García Padilla, sometió para consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico, la designación del señor José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

 . BASE LEGAL

La Ley 277 de 31 de julio de 1974, según ha sido enmendada, creó la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, que está compuesta de cinco (5) miembros nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico. Cuatro (4) de los miembros serán evaluadores profesionales autorizados. Serán representantes de los evaluadores y, hasta donde sea posible, entre éstos habrá representación de los evaluadores licenciados y de los certificados. Ningún miembro de la Junta podrá tener interés pecuniario en una escuela o colegio que ofrezca cursos o estudios profesionales de evaluación de bienes raíces o de educación continuada.

Los cuatro (4) miembros Evaluadores de la Junta deberán ser personas de reconocida probidad moral, mayores de edad, ser evaluadores de bienes raíces debidamente licenciados de los cuales tres (3), como mínimo, deberán contar con certificaciones vigentes, de reconocida

competencia profesional y residir en Puerto Rico mientras sea miembro de la Junta, según establecido en el Artículo 3 de la Ley 277, supra.

La Junta elegirá de entre sus miembros un presidente y cuatro (4) miembros asociados, los cuales desempeñarán sus cargos durante cuatro (4) años y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión del cargo. Si antes de expirar el término de cualquiera de dichos miembros ocurriese una vacante, la persona nombrada para cubrir la misma desempeñará dicho cargo por el resto del término sin expirar hasta que su sucesor sea nombrado. La persona nombrada para llenar la vacante deberá ser un evaluador profesional representativo del mismo nivel o tipo de evaluador que representaba el miembro que ha dado lugar a la vacante. En caso de que la vacante sea del representante del interés público, la persona designada para el cargo deberá representar el interés público.

Es basado en todo lo anterior que la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación del Senado del Estado Libre Asociado, luego de llevar a cabo un proceso de evaluación exhaustiva y considerar toda la información y elementos pertinentes, tiene a bien someter a este Cuerpo su Informe sobre el nombramiento del Sr. José E. Arrillaga García, como Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

## II - . HISTORIAL DEL NOMINADO

El 2 de junio de 1960, nació en San Juan, Puerto Rico, el señor José Eduardo Arrillaga García. El nominado es soltero y reside en el Municipio de San Juan, Puerto Rico.

En el año 1984, completó un Bachillerato en Agricultura (Industrias Pecuarias) con una concentración menor en Ciencias Naturales de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Mayagüez. Posteriormente, en el año 1989, completó una Maestría en Arquitectura Paisajista del "Louisiana State University".

El nominado posee una Licencia de Tasador, (Núm. 856); de Arquitecto Paisajista, (Núm. 26); y de Agrónomo, (Núm. 2997). Además, es Miembro del Instituto de Evaluadores de Puerto Rico y del Colegio de Agrónomos de Puerto Rico.

Su carrera profesional la comenzó como Gerente de Planes de Inundaciones para la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), entre 1989 y 2001, labor que combinó con la de Arquitecto Paisajista independiente. Desde el año 2001 al 2010 laboró como Evaluador de Bienes Raíces para la firma 'Carlos E. Gaztambide Appraisal Group'. Entre 2010 y 2012 laboró para varias firmas, a saber: 'Efraín Tirado y Asociados'; 'Brendalí Sierra y Asociados'; y, 'Álvarez Valuation Group'. Desde el año 2012 al presente, el nominado se desempeña como Revisor Senior de Tasaciones para 'Scotiabank de Puerto Rico'.

El Sr. Arrillaga García ha sido Profesor Adjunto de Arquitectura Paisajista para la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Carolina (1990-1995), el San Juan School of Interior Design (1991) y la Universidad del Sagrado Corazón (1990).

El nominado ha sido Miembro (y Presidente) de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces desde el año 2007 hasta el año 2011.

### III - . ANÁLISIS FINANCIERO



Como parte de la evaluación del nominado al cargo de Miembro de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, se llevó a cabo un análisis exhaustivo de documentos financieros sometidos. De los mismos se desprende, que el señor Arrillaga García ha cumplido con las responsabilidades fiscales y financieras que le requiere la Ley. El designado no tiene deudas contributivas por concepto alguno, y mantiene un historial de crédito satisfactorio y acorde con su condición financiera.

De otra parte, la Oficina de Ética Gubernamental informó haber revisado la información contenida en el "*Formulario de Solvencia Económica y Ausencia de Conflictos*" presentado por el Sr. Arrillaga García para el cargo que ha sido nominado, y consideran que no existe situación conflictiva de sus recursos, inversiones o participaciones con las funciones que el nominado va a ejercer.

### IV - . ANÁLISIS DE CAMPO

Parte vital de la evaluación del señor José Eduardo Arrillaga García fue el análisis de referencias personales, profesionales y de la comunidad que miden diferentes aspectos del

nominado. A esos fines se entrevistó al Sr. Antonio Ramírez, quien se desempeña como analista de costos en una imprenta y es poseedor de licencia de bienes raíces. El Sr. Ramírez expresó sobre el nominado que *"es una persona responsable, conocedor, serio, muy dedicado a su trabajo, formal, recto, inteligente. Muy buen amigo. Lo conozco desde el 2009. Siente pasión por lo que hace. Es idóneo para formar parte nuevamente de la Junta de Evaluadores Profesionales."*

En ese mismo sentido se expresó la Dra. Ivonne Santiago, médico internista, quien informó conocer al nominado desde el año 1978. La Dra. Santiago indicó que el Sr. Arrillaga García *"es excelente, brillante, muy profesional y dedicado. Contra viento y marea estudió arquitectura paisajista. Luchó para salir adelante y progresar; es bueno en las cosas que hace, competente, exigente y sociable. Hasta donde tengo conocimiento nunca ha tenido problemas con nadie, ni con la justicia. Es un hombre recto e íntegro."* La entrevistada nos relató que el nominado en un período de un (1) año perdió básicamente a toda su familia: sus padres y hermanos, pero se ha quedado a cargo de sus tías abuelas, de quienes está muy pendiente y cuida inclusive cuando están hospitalizadas. Finalizó diciendo que es *"tremendo ser humano y tremendo amigo."*

Por su parte, la señora Damaris Álvarez, tasadora y quien conoce al Sr. Arrillaga hace seis (6) años, expresó sobre el nominado lo siguiente: *"Dentro de la profesión tiene un 'standing', por los más de veinte (20) años de experiencia que tiene en su profesión. Excelente en lo que hace, tengo buenas referencias profesionales de él y sobre todo como miembro de la Junta de Evaluadores Profesionales, ya que perteneció a la misma."* La Sra. Álvarez destacó que mientras el nominado fue miembro de la Junta, puso al día y tomó medidas correctivas señaladas por un comité federal, por lo que posteriormente la auditoría final fue calificada como excelente. Finalizó mencionando que el Sr. Arrillaga es *"laborioso, se enrolla las mangas cuando es necesario y es muy cumplidor."*

Del mismo modo, fueron entrevistados la Sra. Genoveva Ruíz y el Sr. Israel Rodríguez, ambos esposos y vecinos del nominado. Al expresarse sobre el Sr. Arrillaga García lo describieron como *"un buen hijo porque cuidó a sus padres hasta que fallecieron; responsable;*

*excelente vecino; tranquilo; atento; educado y un gran ser humano.*" Indicaron además, que le tienen mucha confianza al Sr. Arrillaga.

Finalmente, al ser preguntado sobre qué representa en términos personales y profesionales esta nominación como Miembro de la Junta de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, el Sr. Arrillaga García indicó lo siguiente: *"He recibido con gran beneplácito esta nominación. Dicha posición ya la había ocupado durante el término de septiembre del 2007 a noviembre del 2011. Me gusta el poder estar al tanto de los diferentes procesos y procedimientos de dicha Junta así como difundir a nuestra matrícula los mismos."*

Al nominado se le pidió que elaborara en torno a qué razones lo convencieron para aceptar esta nominación, a lo que el Sr. Arrillaga contestó que: *"Como antes explicado, ya había sido miembro de la Junta Examinadora y deseaba ingresar nuevamente para aportar a mi profesión como lo hice en la ocasión anterior"*

 El nominado expresó que su llegada a la Junta Examinadora la hace *"con grandes deseos de aportar a lo relacionado a nuestra profesión. La Junta requiere tener al menos un miembro que tenga licencia estatal (EPA); dicha posición llevaba vacante desde la fecha que había concluido mi término en noviembre del 2011."* Continuó diciendo que *"el ser miembro me da la oportunidad de aconsejar a los profesionales de la evaluación sobre procedimientos y requisitos en educación continuada de nuestra profesión en una forma activa. Nuestro deber es dejar saber a nuestros tasadores qué cosas se deben evitar para no ser parte de una querrela."*

En cuanto a sus expectativas y prioridades sobre su gestión en la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, el nominado mencionó que: *"Mi meta y legado es finalmente presentar nuestra ley revisada y mejorada ante la consideración del Senado de Puerto Rico. Dicha ley no está en acorde a la realidad actual ya que fue aprobada en 1974. Como educador, continuar en mi papel de la persona encargada dentro de la Junta, de difundir los cursos requeridos para conseguir las licencias y certificaciones. Además de asistir a cursos provistos por nuevos profesores para sus evaluaciones como educadores dentro de la profesión."*

**INFORME COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTACIÓN  
SOBRE EL NOMBRAMIENTO DEL SEÑOR JOSÉ E. ARRILLAGA GARCÍA COMO MIEMBRO DE LA JUNTA EXAMINADORA DE  
EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAÍCES**

De los sistemas informativos de Justicia Criminal y de la Oficina de Administración de los Tribunales no surgió información adversa al nominado, y éste indicó, bajo juramento, que no ha sido acusado de algún delito grave o menos grave en cualquier estado, país o en la esfera estatal o federal. Además, indicó no tener conocimiento de alguna investigación administrativa, civil o criminal en la que esté involucrado por parte de cualquier autoridad estatal o federal.

**V- . CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN**

Los fundamentos anteriormente expuestos y explicados, nos llevan a determinar que la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación del Senado de Puerto Rico, luego de evaluar la nominación hecha por el Gobernador, recomienda a este Alto Cuerpo su confirmación al puesto de Miembro de la Junta de Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.

Respetuosamente sometido,



Pedro A. Rodríguez González  
Presidente  
Comisión de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Transportación

# Estado Libre Asociado de Puerto Rico

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

Original

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

AP

RECIBIDO ABR 1'16 PM 3:19  
TRAMITES Y RECORDS SENADO P F

SENADO DE PUERTO RICO

1 de abril de 2016

**Informe Positivo sobre el P. del S. 1204**  
*Suscrito por la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos [JSV]*

AL SENADO DE PUERTO RICO

Vuestra Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, previo estudio y consideración, tiene el honor de recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 1204, con enmiendas.

MAP

### ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado Número 1204 (en adelante “P. del S. 1204”), propone enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad, el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4 y la Regla 22.2 de las de Procedimiento Civil.

### MEMORIALES EXPLICATIVOS

La Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, cumpliendo con su deber legislativo, solicitó y recibió ponencias escritas de las agencias gubernamentales que se verían afectadas, o que están relacionadas de algún modo con el proyecto de ley presentado.

Entidad	Firmó Memorial	Título	Posición respecto al proyecto
Departamento de Justicia	Hon. César R. Miranda	Secretario	A Favor; comentarios
Servicios Legales de Puerto Rico	Lcdo. Charles S. Hey Maestre	Director Ejecutivo	A Favor; comentarios



## RESUMEN DE PONENCIAS

A continuación incluimos un resumen de los aspectos más relevantes de las ponencias realizadas por las entidades que comparecieron ante esta Honorable Comisión en relación al P. del S. 1204.

### Departamento de Justicia

El Departamento de Justicia compareció, representado por su Secretario, el Lcdo. César R. Miranda, para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

El Departamento reconoce la naturaleza delicada de una acción de impugnación de paternidad y maternidad y el debido proceso de ley en cuanto a que las partes involucradas sean debidamente emplazados de la controversia. Así las cosas, y en situaciones en las cuales hay un menor que es una parte demandada, el Departamento enfatiza que es necesario cumplir con las reglas de emplazamiento, es decir, con la Regla 4.4 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, para que el Tribunal adquiriera jurisdicción sobre el menor. Además, el Departamento trae a la atención en su memorial la decisión en el caso de Sánchez Rivera v. Malavé Rivera, 2015 T.S.P.R. 37, en el cual el Tribunal Supremo de Puerto Rico resuelve que *“el diligenciamiento del emplazamiento del padre o madre en su carácter personal debe cumplir con las disposiciones de la Regla 4.4 (a) de las de Procedimiento Civil; y el del menor de edad con la Regla 4.4 (b) de ese cuerpo procesal”*. Por tales razones, el Departamento favorece que se eleve a rango de ley la norma del caso antes citado.

No obstante el apoyo para la aprobación de dicho proyecto, el Departamento sugiere que se aclare que las Reglas de Procedimiento Civil que son aplicables en este caso son las Reglas de Procedimiento Civil 4.4, inciso (b) y la Regla 15.2, inciso (a). El Departamento aclara que es la Regla 4.4, inciso (b) la cual dispone todo lo relacionado al emplazamiento a personas menores de catorce (14). De otra parte, la Regla 22 discute todo asunto concerniente a persona incapacitada mientras que la Regla 15.2, inciso (a) es la aplicable a la comparecencia de los menores de edad al Tribunal.



*Servicios Legales de Puerto Rico*

La Oficina de Servicios Legales de Puerto Rico compareció, representada por su Director Ejecutivo, el Lcdo. Charles S. Hey Maestre, para para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

La Oficina de Servicios Legales considera adecuado que las personas menores de edad sean parte en los procedimientos de impugnación de paternidad y maternidad, para lo cual tienen que ser notificados y, por lo tanto, emplazados conforme a la ley, cumpliendo así el debido proceso de ley. Por tanto, favorecen la presente medida.

Adicional a lo anterior, la Oficina de Servicios Legales emite un comentario acerca de la necesidad de proveer a los menores de edad un defensor judicial independiente y una representación legal separada de su defensor que goce también de independencia. Esto, para evitar que se confundan en una misma persona la figura del defensor judicial, quien representa los intereses del Estado, y la figura del representante legal, cuya función no es decidir por su cliente, sino representarlo. Esta Oficina entiende que de esa manera se puede prevenir que exista un conflicto de intereses entre ambas figuras en relación a lo que es mejor para el menor de edad.



### ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Es un principio básico de nuestro ordenamiento legal que para que un tribunal de justicia adquiera jurisdicción sobre una persona, es imperativo la notificación adecuada del pleito en su contra. Para cumplir a cabalidad con el debido proceso de ley que permea todo nuestro ordenamiento, existen unas normas exigentes para que se considere que dicha notificación fue diligenciada de forma correcta. Esta notificación, la cual en derecho conocemos como el emplazamiento, debe cumplirse, también, en caso de que un menor de edad sea una parte en un pleito. Así, las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico proveen, específicamente en la Regla 4.4 (b), el procedimiento para un emplazamiento adecuado cuando se trate de un menor, sin importar su edad.

La presente medida, evaluada por esta comisión, reconoce que el emplazamiento adecuado a todos los que puedan verse involucrados en una controversia, incluyendo a las personas menores de edad, es un imperativo de nuestro sistema judicial. Por tanto, favorecemos que se eleve a rango de ley el requerimiento de que las personas cuya paternidad o maternidad es impugnada por la vía judicial sean parte en el litigio y, en consecuencia, que la parte demandante cumpla con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, sin importar la edad del menor.

De las entidades que comparecieron para emitir sus comentarios respecto al P. del S. 1204, tanto el Departamento de Justicia como la Oficina de Servicios Legales de Puerto Rico avalaron la aprobación de la presente medida.



## IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con la Sección 32.5 del Reglamento del Senado de Puerto Rico, la Comisión evaluó la presente medida y entiende que la aprobación del P. del S. 1204 **no** tendrá un impacto fiscal negativo sobre los gobiernos municipales y de la misma medida surge el financiamiento necesario para el cumplimiento específico de lo instituido en la Ley.



### CONCLUSIÓN

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, luego del estudio y consideración correspondiente, tiene a bien someter a este Alto Cuerpo Legislativo su informe RECOMENDANDO LA APROBACIÓN del P. del S. 1204, con enmiendas.

**RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.** En San Juan, Puerto Rico el 1 de abril 2016.



**MIGUEL A. PEREIRA CASTILLO  
PRESIDENTE**

**COMISIÓN DE LO JURÍDICO, SEGURIDAD Y VETERANOS**

**ENTIRILLADO ELECTRÓNICO**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

4<sup>ta</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1204**

30 de septiembre de 2014

Presentado por el señor *Pérez Rosa*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos*

**LEY**

Para enmendar el Artículo 117 de la Ley del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, a los fines de establecer que cuando se ejercite la acción para impugnar paternidad y maternidad el demandante tiene que cumplir con el diligenciamiento establecido en la Regla 4.4, inciso (b) y la Regla ~~22-2~~ 15.2, inciso (a) de las de Procedimiento Civil

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Ley Núm. 215-2009, enmienda varios Artículos del Código Civil de Puerto Rico a los fines de establecer las presunciones de paternidad y de maternidad, quienes tienen el derecho a impugnar la paternidad y maternidad, quienes pueden llevar la acción además del término para ejercerla.

Esta Ley tiene la intención legislativa de atemperar el proceso de impugnación a la realidad jurídica en estos tiempos modernos. Para que este proceso de impugnación cumpla con todos los requisitos de ley es necesario que estén todas las partes indispensables. Nuestra jurisprudencia ha expresado que una parte es indispensable cuando la controversia no puede adjudicarse sin su presencia ya que sus derechos se verían afectados. A estos fines, la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil dispone que “las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandas, según corresponda ...” Con esto lo que se busca es proteger los interés

de aquel que no ha sido traído al litigio. Ante la ausencia de parte indispensable el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia.

En el caso de que un menor es parte indispensable, aunque carezca de capacidad para obrar, podrá ser parte de un pleito. La falta de capacidad de obrar será subsanada mediante la representación de su padre, madre con patria potestad, su tutor o un defensor judicial. Las Reglas de Procedimiento Civil, disponen que un menor de catorce años o más será emplazado entregándole copia del emplazamiento y la demanda a ese menor personalmente y a su padre o madre con patria potestad o a su tutor. Este emplazamiento busca garantizar el derecho constitucional a ser oído y poder así defender sus intereses.

Cuando estamos ante un proceso de impugnación de paternidad o maternidad en ciertos casos los intereses de un menor de edad y los de la persona con capacidad para representarlo están encontrados por lo que procede nombrar un defensor judicial. En *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 D.P.R. 667 (2012) se determinó que "... cuando lo que se busca es impugnar la presunción de paternidad la parte interesada es, también, la persona cuyo estado filiatorio quedaría afectado por el dictamen judicial. En este sentido, es razonable inferir que, aun cuando se demande al padre, a la madre o la persona que ostente la patria potestad del menor cuya filiación se impugna, es el menor la parte realmente perjudicada y debe ser incluido en el pleito. Lo anterior es así porque no es la madre o el padre quien vería afectados los derechos y obligaciones surgidos de la filiación de decretarse ésta rota y disuelta."

En los pasados años, varios padres han llevado casos de impugnación de paternidad, pero los mismos han sido desestimados por falta de notificación a la parte indispensable que en estos casos son los menores. Muchos de los demandantes emplazan a los padres que tienen la patria potestad asumiendo que con esto traen al pleito al menor.

Nuestra jurisprudencia, ha reiterado que aunque el menor de edad carece de capacidad procesal esto no es impedimento para que sea parte en un pleito. Por lo que no solo se debe incluir en el pleito a la madre, al padre o a la persona con la patria potestad dado que alguna de éstas representa los intereses de su hijo menor, sino también es necesario que se notifique al menor que ha sido demandado. A estos fines, es esencial que el menor no importa la edad sea emplazado de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil.



Ante lo ante expuesto, esta Asamblea Legislativa considera imperativo aclarar que todo menor no importa la edad debe ser emplazado, para así asegurarle a éste sus derechos como también proteger los derechos del que impugna la paternidad o maternidad.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1 Artículo 1.- Se enmienda al Artículo 117 del Código Civil de Puerto Rico, según  
2 enmendado para que para que lea como sigue:

3 “Artículo 117.- Cuándo debe ejercitarse la acción para impugnar.

4 ....

5 Cuando la acción de impugnación se refiere a un hijo que no ha alcanzado la mayoría de  
6 edad, el Tribunal velará por el interés prioritario del estado de proteger la niñez sobre el interés  
7 del presunto padre o de la presunta madre de conformar la realidad jurídica con la biológica. *El*  
8 *presunto padre o de la presunta madre que ejercite la acción de impugnar a un hijo que no ha*  
9 *alcanzado la mayoría de edad, deberá cumplir con la Regla 4.4, inciso (b) y ~~22.2~~ 15.2, inciso (a)*  
10 *de las Reglas de Procedimiento Civil.”*

11 Artículo 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.



# Estado Libre Asociado de Puerto Rico

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

Original

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

1 de abril de 2016

RECIBIDO ABR 1'16 PM 3:35  
Alc  
TRAMITES Y RECORDS SENADO P R

**Informe Positivo sobre el P. del S. 1383**

*Suscrito por la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos [JSV]*

**AL SENADO DE PUERTO RICO**

Vuestra Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, previo estudio y consideración, tiene el honor de recomendar a este Alto Cuerpo la aprobación del Proyecto del Senado 1383, con las enmiendas incluidas en el entrillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.



# Introducción

---

## *Resumen del Proyecto del Senado 1383*

---

El Proyecto del Senado Número 1383 (en adelante “P. del S. 1383”), busca añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.

La Exposición de Motivos de la medida hace referencia a los derechos fundamentales que cobijan a todas las personas, sin importar las diferencias de raza, condición social, nacimiento, credo político o religioso, sexo u orientación sexual, entre otras. Menciona, también, que estos derechos están reconocidos tanto en la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así como en leyes, reglamentos y jurisprudencia. Además, la Exposición de Motivos reconoce que en Puerto Rico existen varios organismos que velan por el cumplimiento y el resguardo de los derechos civiles.

Uno de esos organismos es la Comisión de Derechos Civiles, creada en virtud de la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965, según enmendada, adscrita a la Asamblea Legislativa. Entre las funciones de dicha Comisión se destacan la educación y concienciación de los derechos civiles a la ciudadanía, realizar estudios e informes y, según suscribe la propia Comisión, atender las querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos.

Por su parte, el Secretario de Justicia, jueces, fiscales y otros funcionarios de las cortes de Puerto Rico y los miembros de las fuerzas policíacas del país tienen el deber de cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”. De la misma forma, el Departamento de Justicia atiende asuntos relacionados con la protección y el resguardo de los derechos civiles a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano.

Mediante la aprobación de esta medida, se crea la Oficina de Derechos Civiles como un organismo adscrito al Departamento de Justicia, encargado de atender reclamaciones, proteger y garantizar los derechos civiles de todos los ciudadanos, en coordinación con las instituciones

existentes. De esta forma, el Departamento de Justicia se integrará a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles y podrá brindar especial atención a sectores específicos acorde con la política pública determinada por el Secretario. Igualmente, se nutre y se da continuidad a los esfuerzos en Puerto Rico para respetar los derechos civiles de todos los ciudadanos.



# Informe

## Alcance del Informe

La Comisión que suscribe entiende que es un compromiso de la administración y un deber ineludible con los puertorriqueños el continuar con los esfuerzos dirigidos a la protección de los derechos civiles en Puerto Rico. Al recibir un señalamiento mediante el Proyecto de Ley Número 1383 de que es posible crear un nuevo organismo de primera instancia al que cualquier persona pueda acudir y presentar una reclamación para evitar o denunciar una violación de derechos civiles, nos corresponde investigar dicho planteamiento para, de estimarlo pertinente, crear mediante legislación el organismo necesario.

## Comparecientes Mediante Memorial Explicativo

La Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, cumpliendo con su deber legislativo, solicitó y recibió ponencias escritas de las agencias gubernamentales que se verían afectadas, o que están relacionadas de algún modo con el proyecto de ley presentado.

Entidad	Firmó Memorial	Título	Posición respecto al proyecto
Departamento de Justicia	Lcdo. César Miranda	Secretario	A Favor
Oficina de Gerencia y Presupuesto	CPA Luis F. Cruz Batista	Director	Emitir Comentario
Comisión de Derechos Civiles	Lcda. Georgina Candal Segurola	Presidenta	A Favor
Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos (OCALARH)	Sr. Harry O. Vega	Director	A Favor; emitir comentario

## *Resumen de Ponencias*

---

A continuación incluimos un resumen de los aspectos más relevantes de las ponencias realizadas por las entidades que comparecieron ante esta Honorable Comisión en relación al P. del S. 1383. Al momento de la redacción de este informe la Policía de Puerto Rico no había comparecido.

### *Departamento de Justicia:*

El Departamento de Justicia (en adelante, “Departamento”) compareció, representado por su Secretario, el Lcdo. César Miranda, para expresar que apoyan la aprobación de esta medida y emitir un comentario.

El Departamento de Justicia destaca la indisputable importancia que tienen los derechos humanos y civiles en nuestra sociedad. Además, define los derechos civiles como el derecho a que no se discrimine a un ser humano por ninguna de las razones dispuestas en la correspondiente sección de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es decir, raza, color, sexo, nacimiento, origen, condición social, ideas políticas o religiosas. Por tanto, según indica el Departamento, los derechos civiles son aquellos derechos que son oponibles por parte de los ciudadanos frente al Estado.

A renglón seguido, el Departamento resume varios esfuerzos legislativos que se han llevado a cabo para fomentar y proteger los derechos civiles en Puerto Rico, incluso antes de la protección establecida en nuestra Constitución; por ejemplo, la Ley Núm. 30 de 12 de abril de 1941, creó en el Departamento de Justicia el “Negociado de Libertades Civiles”. Además, hace referencia a la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, conocida como la “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, la cual aún sigue vigente. Menciona que dicha Ley, entre otras cosas, prohíbe que se le niegue a persona alguna acceso, servicio e igual tratamiento en los lugares y negocios públicos, así como en los medios de transporte, por cuestiones políticas, religiosas, de raza, color y sexo. Así, resalta que la misma estableció una serie de derechos fundamentales, elevados a “derechos civiles”, al estar establecidos por el derecho estatutario, previo a que fueran consagrados en la Carta de Derechos de nuestra Constitución de 1952. Luego de la Constitución, se aprobó la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965 que creó la Comisión de

Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia. Dicha Comisión fue creada por la necesidad de contar con un organismo especializado y con carácter oficial, que llevara a cabo la labor de investigación, educación y orientación de los derechos fundamentales de los ciudadanos y gestiones de protección de los derechos de los individuos ante las autoridades gubernamentales. Por otro lado, sobre cuestiones presupuestarias, el Departamento menciona que la Ley Núm. 474-2004 expresamente mantiene adscrita a la Comisión de Derechos Civiles a la Asamblea Legislativa para dichos fines.

En relación a la función principal de la Comisión de Derechos Civiles, el Departamento dispone que es educar al pueblo sobre el significado de los derechos fundamentales de las personas, así como los medios de respetarlos, protegerlos y enaltecerlos. Así, la Comisión tiene el deber de gestionar ante los individuos y ante las autoridades gubernamentales la protección de los derechos humanos y el estricto cumplimiento de las leyes que amparan tales derechos. Sin embargo, aunque tiene la facultad de comparecer como "*amicus curiae*" ante los tribunales, no tiene capacidades adjudicativas ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales. En cuanto al ámbito federal, el Departamento menciona que, mediante el "Civil Rights Act of 1957", la "División de Derechos Civiles del Departamento de Justicia" federal está encomendada a hacer cumplir las leyes federales que prohíben la discriminación. No obstante, a pesar de que la herramienta principal de dicha División es el litigio, la misma cuenta con medicación, reglamentación, adiestramientos, prevención y desarrollo de política pública y que en la mayoría de los casos, esta División solo interviene cuando se presentan patrones o prácticas generales.

En atención a la medida que nos ocupa, el Departamento favorece su aprobación, por entender que sus propósitos son cónsonos con el deber ministerial que le fuera delegado al Secretario de Justicia y como principal funcionario de ley y orden del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. También, el Departamento expone que éste ha tomado iniciativas administrativas para atender quejas de los ciudadanos relacionadas con sus derechos civiles. Por ejemplo, menciona que mediante la Orden Administrativa Núm. 96-03, se estableció un procedimiento para atender solicitudes de orientación o querellas por parte de los ciudadanos a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano. Adicional a lo anterior, mediante la Orden Administrativa Núm. 2013-02, se estableció en dicha agencia un procedimiento para el manejo de querellas por violación de derechos civiles a ciudadanos particulares o empleados y funcionarios por parte de agentes del orden público.

Aún así, el Departamento considera útil la existencia de una Oficina como la que propone la medida que se estudia, ya que la experiencia sobre el área de los derechos civiles del Departamento de Justicia sería vital en la orientación, atención y referido, según sea el caso, de las reclamaciones que ciudadanos particulares presenten al solicitar los servicios de la Oficina propuesta. Reconoce, además, que la medida representa el compromiso con la protección y observancia de la equidad y de los derechos de todos los puertorriqueños que busca el Departamento. En conclusión, entiende que la creación de la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia sería la culminación de las metas que dicha agencia se ha trazado y se comprometen a desempeñar responsablemente la tarea que le delega la Asamblea Legislativa.

Finalmente, el Departamento esboza varias recomendaciones. Por ejemplo, menciona el Proyecto del Senado 1377, el cual de ser aprobado, derogaría la ley que creó la actual Comisión de Derechos Civiles. Por tal razón, sugiere estar atentos a que no ocurra una contradicción, de aprobarse ambos proyectos. Además, sugiere eliminar la frase “tramitar querellas” de la línea 9 de la página 4 de la medida ya que el Secretario de Justicia no está facultado para representar a ciudadanos particulares en causas privadas. Ello entre otras cosas, al amparo de la Ley Orgánica del departamento de Justicia, Ley Núm. 205-2004 el Secretario de Justicia el cuál en síntesis dispone que el Departamento es el representante legal del Gobierno de Puerto Rico, de sus agencias y del Pueblo de Puerto Rico en las demandas y procesos civiles, por lo que para poder cumplir con dicha función, el Secretario representa a funcionarios o empleados de las agencias de la Rama Legislativa y de la Rama Judicial; a los funcionarios, empelados, ex funcionarios o ex empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que sean demandados en daños y perjuicios en su carácter personal, cuando la causa de acción sea base en alegadas violaciones de los derechos civiles, de conformidad con los dispuesto por la “Ley de Reclamaciones y demandas contra el Estado”, Ley Núm. 104 de 29 de junio de 1955, según enmendada. Asimismo recomienda que con mayor especificidad se delimite en la pieza legislativa cuáles serán las funciones de la Oficina de Derechos Civiles del Departamento. A esos efectos propone un lenguaje.

#### **Oficina de Gerencia y Presupuesto:**

La Oficina de Gerencia y Presupuesto (en adelante, “OGP”) compareció, representada por su Director, el CPA Luis F. Cruz Batista, para emitir un comentario.

La OGP resume la Exposición de Motivos de la medida y menciona el tracto legal así como las enmiendas que se han realizado en cuanto a la Comisión de Derechos Civiles, por ejemplo, las leyes aprobadas mediante las cuales dicha Comisión fue adscrita al Departamento de Justicia y luego a la Asamblea Legislativa. Además, menciona las distintas gestiones que hace el Departamento de Justicia relacionadas a las quejas de los ciudadanos relacionadas con violaciones a sus derechos civiles. La OGP suscribe que, dentro de la estructura gubernamental actual, existen dos entidades públicas que atienden reclamos relacionados a violaciones de derechos civiles de los ciudadanos: la Comisión de Derechos Civiles de la Asamblea Legislativa y las dos oficinas dentro del Departamento de Justicia que reciben y atienden querellas. Ante dicho escenario, la OGP dispone que es necesario evaluar dichas estructuras en aras de maximizar los limitados recursos del ciudadano y reducir la duplicidad. No obstante, la OGP descarta que la aprobación de la medida en consideración pueda crear un conflicto de intereses entre las funciones del Departamento de Justicia y la nueva Oficina que se busca crear con el proyecto.

Más adelante, la OGP señala que el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-023, emitido por la Fortaleza, expone que en las pasadas décadas se han ido creando nuevas entidades gubernamentales para responder a problemas y necesidades que fueron surgiendo con el tiempo, sin que necesariamente se tomara como base un objetivo de eficiencia en los servicios a la ciudadanía. Se llama la atención al hecho de que, aunque existen múltiples oficinas de servicios alrededor de la Isla, dicha multiplicidad no resultó en una mejoría en la manera en que el ciudadano recibe los servicios. Por tanto, dicho Boletín Administrativo establece que la transformación gubernamental debe estar enfocada en tener una visión integrada de los procesos y evitar la duplicidad de esfuerzos, tanto del ciudadano como del Gobierno.

Mencionado lo anterior, la OGP suscribe que también el Proyecto del Senado 1377 se encuentra ante la consideración de la Asamblea Legislativa. Dicho proyecto propone crear la “Ley de la Defensoría de los Derechos Humanos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, la cual crearía una Defensoría de los Derechos Humanos conformada, entre otras, por la Defensoría de los Derechos Civiles y Constitucionales. Además, dicho proyecto dispone para que el Defensor de los Derechos Civiles y Constitucionales tenga la función de atender, investigar, procesar, adjudicar querellas y conceder los remedios correspondientes conforme a derecho, ante acciones y omisiones que lesionen los derechos civiles y constitucionales de los ciudadanos. El proyecto también dispone para que se derogue la Ley 102 de 28 de junio de 196, la cual creó la

Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico. Así las cosas, y con el fin de evitar cualquier conflicto que pueda ocasionar que la implementación de esta medida sea impracticable, la OGP entiende necesario tomar en consideración lo propuesto por el Proyecto del Senado 1377 en el análisis que se lleve a cabo para la medida ante consideración, es decir, el Proyecto del Senado 1383.

Por otro lado, en relación al tema presupuestario, la OGP señala que la propia medida dispone que la implantación de ésta deberá realizarse con los fondos asignados al presupuesto del Departamento de Justicia. La OGP indica, además, que consultó con dicho Departamento sobre el particular, y éste informó que la medida no tendría un impacto fiscal en su presupuesto debido a que la Oficina propuesta se establecería con recursos humanos, espacio, equipo, materiales, entre otros, con los que ya cuenta el Departamento de Justicia.

Finalmente, la OGP indica que brinda deferencia a los comentarios que emita el Departamento de Justicia, pues recaería sobre dicha agencia implantar la medida con los recursos que le han sido asignados.

#### *Comisión de Derechos Civiles:*

La Comisión de Derechos Civiles (en adelante, “CDC” o “Comisión”) compareció, representada por su Presidenta, la Lcda. Georgina Candal Seguro, para expresar que apoyan la aprobación de la medida.

La Comisión comenzó señalando que, a su juicio, la Exposición de Motivos de la medida omite mencionar una función importante llevada a cabo por ésta, es decir, atender las querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos. Al atender dichas querellas, la Comisión divisa las áreas que requieren de estudios, investigaciones, informes o acciones específicas, ya sean administrativas o mediante legislación. Dicho esto, la Comisión considera que la medida ante consideración contempla un elemento importante, esto es, la coordinación entre la Oficina creada en el Departamento de Justicia con la Comisión de Derechos Civiles, en lo que respecta a la concienciación y educación sobre los derechos civiles. Entiende, sin embargo, que debe añadirse un lenguaje que incluya la función de tramitar querellas que llevará a cabo la Oficina de Derechos Civiles y la tarea de procesar las acciones que sean referidas por la Comisión, así como ir a los tribunales para combatir las violaciones a los derechos civiles.

Más adelante, resalta que la ley que creó la Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico no contempla entre sus facultades la de tramitar ante los foros judiciales las violaciones de derechos humanos. Por lo tanto, entiende que es necesario que se incluya en la medida que la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia coordinará y tramitará con la Comisión aquellas acciones para asegurar el cumplimiento de las agencias gubernamentales, corporaciones públicas y otras entidades, incluyendo acudir a los tribunales en casos que sean referidos por la Comisión. La CDC sugiere que se incluya en el lenguaje del inciso (aa) que se pretende enmendar, refiriéndose a las facultades del Secretario de Justicia: “Tramitará, asimismo, aquellos casos que le sean referidos por la Comisión de Derechos Civiles en las que se presenten patrones de discriminación, violaciones a derechos humanos y que requieran su intervención para lograr el cumplimiento en las agencias gubernamentales, corporaciones públicas u otras entidades o en que se requiera acudir ante los foros judiciales”. La CDC considera que así se garantizará el proceso de cumplimiento con las medidas que se hacen necesarias, una vez que la Comisión ha intervenido y ha hecho recomendaciones para combatir las violaciones a los derechos humanos y los patrones de discriminación en las agencias gubernamentales, corporaciones públicas y entidades que no han cumplido con resolver dichas violaciones.

Finalmente, la CDC menciona que no se contemplan situaciones en que sea el propio Departamento de Justicia el que inste alguna acción por violaciones a derechos civiles contra esos funcionarios o agencias. Por tanto, suscribe la necesidad de establecer las medidas que se tomarán por el Secretario en las instancias en que las violaciones de derechos civiles se lleven a cabo precisamente por los funcionarios y agencias gubernamentales. Es decir, la CDC considera que es necesario decirle al Secretario cómo actuar en casos en que los funcionarios y agencias que él tiene el deber de representar son los que cometen las transgresiones.

**Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos:**

La Oficina de Capacitación y Asesoramiento en Asuntos Laborales y de Administración de Recursos Humanos (en adelante, “OCALARH”) compareció para expresar su apoyo a la aprobación de la medida y emitir un comentario.

La OCALARH resume las responsabilidades y deberes de la Comisión de Derechos Civiles adscrita a la Asamblea Legislativa al inicio de su memorial. Más adelante, hace mención

de la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, conocida como la “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, la cual dispone que será deber del Secretario de Justicia cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de dicho estatuto. Luego, describe los procedimientos que existen actualmente en el Departamento de Justicia para atender solicitudes de orientación y querellas por parte de ciudadanos.

Por otro lado, respecto a las relaciones laborales y a la administración de los recursos humanos en el Departamento de Justicia, la OCALARH menciona que dicha agencia, en virtud de la Ley Núm. 184-2004, posee Planes de Clasificación o Valoración de Puestos y de Retribución vigentes para los Servicios de Carrera y Confianza. La OCALARH suscribe que, por mandato de dicha ley, los Planes de Clasificación deben ser atemperados cuando ocurren cambios en la organización de la entidad gubernamental y las labores de los distintos departamentos. Por lo tanto, con la creación de la nueva Oficina que propone la medida, y las nuevas facultades que le serían otorgadas al Secretario de Justicia, los Planes de Clasificación del Departamento de Justicia deberán ser enmendados y atemperados a las nuevas funciones del Secretario.

Finalmente, la OCALARH suscribe que, referente a la administración de los recursos humanos, ésta no tiene objeción a la aprobación del proyecto ante nuestra consideración.



## *Análisis de la Medida*

---

La medida ante nuestra consideración busca facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia y ampliar sus facultades para que éste pueda “atender e investigar querellas sobre posibles violaciones de derechos civiles”.

La Exposición de Motivos del proyecto destaca que la actual Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico es un organismo especializado encargado de la protección de los derechos civiles. Sin embargo, ésta no tiene capacidades adjudicativas ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales, más allá de su comparecencia en los tribunales como *amicus curiae*, o amigos de la corte. Por lo tanto, el propósito de la medida surge de la necesidad de aclarar la facultad del Secretario de Justicia para tomar las acciones necesarias para garantizar la protección de los derechos civiles en Puerto Rico y velar por el cumplimiento de las leyes protectoras de estos derechos, según menciona la Exposición de Motivos de la medida.

La medida cuenta con el apoyo de la Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico, el Departamento de Justicia, la Oficina de Gerencia y Presupuesto y la OICALRH. Todas destacaron la importante labor de la Comisión y suscribieron que la Oficina propuesta por la medida, en colaboración y coordinación con la Comisión adscrita a la Asamblea Legislativa, contribuirá a orientar, atender, investigar y tomar acción ante las querellas de personas que presenten violaciones de derechos civiles. En palabras del Departamento de Justicia, con la aprobación de esta medida dicha agencia “abonaría a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles”.

Tanto el Departamento de Justicia como la Oficina de Gerencia y Presupuesto llaman la atención al Proyecto del Senado 1377 hoy día también ante la consideración de la Asamblea Legislativa, puesto que, de ser aprobado, ocasionaría que la implementación de la medida ante nuestra consideración sea impracticable. Esto, especialmente cuando el proyecto mencionado pretende derogar la Ley 102, supra, que creó la actual Comisión de Derechos Civiles de Puerto Rico. Ciertamente consideramos que es un asunto a atender al momento de aprobar una o ambas medidas.

Finalmente, vuestra Comisión no puede pasar por desapercibido las recomendaciones del Departamento de Justicia, los cuales merecen nuestra consideración. Específicamente esta

Comisión entiende necesario aclarar en la pieza legislativa que por virtud de varias disposiciones legales aprobadas por la Asamblea Legislativa, el Departamento de Justicia está impedido de representar a ciudadanos particulares en causas privadas por lo que consideramos acoger alguna de sus recomendaciones y puntualizar la función que deberá tener la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned in the center of the page.

## ***Impacto Fiscal***

---

### ***Impacto Fiscal Municipal***

En cumplimiento con el Artículo 1.006 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81-1991, y la Sección 32.5 del Reglamento del Senado, luego de evaluar la medida esta Comisión estima que la aprobación del P. del S. 1383, **no** tendrá impacto fiscal sobre los presupuestos de los gobiernos de los municipios.



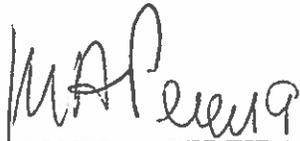
# Conclusión y Recomendación

---

El P. del S. 1383 trae a la atención de este Honorable Cuerpo una manera de fortalecer los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles. Mediante la aprobación de la presente medida se ampliará y facilitará la orientación, educación y tramitación de querellas ante violaciones de los derechos fundamentales de todo ciudadano.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, luego del estudio y consideración correspondiente, tienen a bien someter a este Alto Cuerpo Legislativo su informe RECOMENDANDO LA APROBACIÓN del Proyecto del Senado 1383, con las enmiendas incluidas en el entirillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.

RESPECTUOSAMENTE SOMETIDO.



MIGUEL A. PEREIRA CASTILLO

Presidente

Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

5<sup>ta</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1383**

11 de mayo de 2015

Presentado por el señor *Torres Torres*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos*

**LEY**

Para añadir un nuevo inciso (aa) y reenumerar el actual inciso (aa) como el inciso (bb) del Artículo 18 de la Ley 205-2004, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”, para facultar al Secretario de Justicia a crear la Oficina de Derechos Civiles, adscrita al Departamento de Justicia; y para otros fines.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En Puerto Rico se reconocen múltiples derechos fundamentales que cobijan a todas las personas, sin importar las diferencias de raza, condición social, nacimiento, credo político o religioso, sexo u orientación sexual, entre otras. La mayoría de estos derechos están recogidos en la carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mientras otros han sido reconocidos mediante leyes, reglamentos o por jurisprudencia.

La Sección 1 de la Carta de Derechos de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico declara que:

“[l]a dignidad del ser humano es inviolable. Todos los hombres son iguales ante la ley. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni ideas políticas o religiosas. Tanto las leyes como el sistema de instrucción pública encarnarán estos principios de esencial igualdad humana.”

Nuestra Constitución también reconoce la existencia de otros derechos no mencionados expresamente en nuestra Carta Magna. En específico, la Sección 19 de la Carta de Derechos dispone: “[I]a enumeración de derechos que antecede no se entenderá en forma restrictiva ni supone la exclusión de otros derechos pertenecientes al pueblo en una democracia, y no mencionados específicamente”.

Al presente, Puerto Rico cuenta con múltiples organismos que velan por el cumplimiento y el resguardo de los derechos civiles. Estos organismos gozan de facultades de fiscalización para garantizar los derechos civiles y la inviolabilidad de la dignidad del ser humano. Algunos de éstos atienden diferentes sectores de la población históricamente discriminados como lo han sido las mujeres, las personas de edad avanzada, las personas con diversidad funcional, los veteranos y los pacientes.

Existe, además, la Comisión de Derechos Civiles, como un organismo especializado y con carácter permanente para la protección de los derechos civiles en Puerto Rico. La Comisión de Derechos Civiles fue creada en virtud de la Ley Núm. 102 de 28 de junio de 1965, según enmendada, adscrita a la Asamblea Legislativa. Ésta tiene entre sus funciones educar al pueblo y realizar estudios en cuanto al significado de los derechos fundamentales de las personas y comparecer como “*amicus curiae*” ante los tribunales en casos cuyo resultado pueda tener un impacto en la vigencia de los derechos fundamentales en el País. También atiende querellas de personas y entidades que presentan violaciones a sus derechos humanos. No obstante, la Comisión no tiene capacidades adjudicativas, ni puede representar a individuos en procedimientos judiciales más allá de sus comparecencias como amigo de la corte.

Por su parte, la Ley Núm. 131 de 13 de mayo de 1943, según enmendada, conocida como “Ley de Derechos Civiles de Puerto Rico”, prohíbe el discrimen por razón de raza, color, sexo, cuestiones políticas o religiosas. La Ley Núm. 131, antes mencionada, dispone que será deber del Secretario de Justicia de Puerto Rico, jueces, fiscales y otros funcionarios de las cortes de Puerto Rico y de los miembros de las fuerzas policíacas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cooperar en hacer efectiva la vigencia y observancia de las disposiciones de dicho estatuto.

A tenor de dicha ley, el Departamento de Justicia atiende asuntos relacionados con la protección y el resguardo de los derechos civiles, los cuales han sido reglamentados mediante Órdenes Administrativas aprobadas a esos efectos. El Departamento cuenta con un procedimiento para atender solicitudes de orientación o querellas por parte de ciudadanos, canalizado a través de la Oficina de Ayuda al Ciudadano, la cual atiende entre otras cosas, las querellas por violación de derechos civiles. Este tipo de querella se refiere por escrito al Negociado de Investigaciones Especiales, donde el agente de turno atiende al ciudadano, evalúa la querella, así como la acción que corresponda.

Asimismo, mediante Orden Administrativa, el Departamento de Justicia estableció en la agencia un procedimiento para el manejo de querellas por violación de derechos civiles a ciudadanos particulares o empleados y funcionarios como consecuencia del mal uso y abuso de autoridad de los agentes del orden público. Al presente, esta función es llevada a cabo por personal que labora en la División de Integridad Pública del Negociado de Investigaciones Especiales, quienes atienden este tipo de querellas. La investigación que se realiza en estos casos y la eventual presentación de la querella cubre el aspecto criminal de este tipo de conducta.

Mediante esta ley, se crea la Oficina de Derechos Civiles como un organismo adscrito al Departamento de Justicia, encargado de atender reclamaciones, proteger y garantizar los derechos civiles de todos los ciudadanos, en coordinación con las instituciones existentes. De esa forma, se aclara la facultad del Secretario de Justicia para tomar las acciones necesarias para garantizar la protección de los derechos civiles en Puerto Rico y velar por el cumplimiento de las leyes protectoras de estos derechos. A su vez, se crea un organismo de primera instancia al que cualquier persona pueda acudir y presentar una reclamación para evitar o denunciar una violación de derechos civiles. Por último, en coordinación con la Comisión de Derechos Civiles, u otras agencias y entidades, la Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Justicia contribuirá a la concienciación y educación sobre el significado y la extensión de los derechos civiles en nuestro país.



Con la creación de la Oficina de Derechos Civiles, el Departamento de Justicia se integrará a los esfuerzos existentes en materia de derechos civiles y podrá brindar atención especial a sectores específicos acorde con la política pública determinada por el Secretario de Justicia. Así, se nutren y se da continuidad a los esfuerzos ya mencionados, encaminados en el Departamento, y se provee al Secretario de Justicia las facultades necesarias para asegurarse de que se respeten los derechos civiles de todos los ciudadanos puertorriqueños utilizando todos los mecanismos a su alcance para así hacerlo.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1 Artículo 1. - Se añade un nuevo inciso (aa) al Artículo 18 de la Ley Núm. 205-2004,  
2 según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 18 - Facultades y deberes adicionales

4 El Secretario, además de los poderes y facultades conferidas en esta Ley, y los que le  
5 confieren otras leyes, y los poderes y prerrogativas inherentes al cargo, tendrá los siguientes,  
6 sin que ello se entienda como una limitación:

7 ...

8 (aa) *El Secretario podrá atender e investigar querellas sobre posibles violaciones de*  
9 *derechos civiles que presenten e informen formalmente ante si los ciudadanos; y ~~tramitar~~*  
10 *~~aquellas~~ que constituyan patrones de discriminación. Con el fin de realizar tales funciones y*  
11 *deberes, creará una Oficina de Derechos Civiles y aprobará reglamentación para establecer*  
12 *la organización y estructura de la Oficina. La Oficina de Derechos Civiles, estará encargada*  
13 *de orientar y de entenderlo necesario, referir a los organismos y foros correspondientes las*  
14 *reclamaciones ante si presentadas. A su vez, la Oficina tendrá la función de educar a la*  
15 *comunidad sobre los derechos civiles de las personas y cómo prevenir o atajar la violación de*  
16 *éstos.*

1        [(aa) (bb) Realizar todos aquellos otros actos convenientes y necesarios para dar  
2 cumplimiento a los propósitos de esta Ley y de las demás responsabilidades que le impone la  
3 ley.”

4        Artículo 2. - La implantación de esta Ley deberá realizarse con los fondos asignados al  
5 presupuesto del Departamento de Justicia, sin que requiera un impacto fiscal adicional.

6        Artículo 3. - Esta Ley entrará en vigor el 1 de julio de 2015.



# ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

**Original**

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### COMISIÓN DE GOBIERNO, EFICIENCIA GUBERNAMENTAL E INNOVACIÓN ECONÓMICA

4 DE ABRIL DE 2016

RECIBIDO ABR 4 16 PM 3:32  
TRAMITES Y RECORDS SENADO P.R.

INFORME RECOMENDANDO LA APROBACIÓN DE LA R. C. DEL S. 641 CON ENMIENDAS

#### AL SENADO DE PUERTO RICO

La Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica, previo estudio y consideración tiene a bien someter el presente informe recomendando la aprobación de la R. C. del S. 641, con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña a este informe.

#### ALCANCE DE LA MEDIDA

La R. C. del S. 641, tiene el propósito de ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el traspaso del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, ubicado en el Municipio de Caguas, libre de costos, a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

#### ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico (en adelante, ASES), por medio de la cual el Estado Libre Asociado de Puerto Rico administra el Plan de Salud que cubre a la población médico-indigente, atraviesa una aguda crisis fiscal que ha

afectado su liquidez y el pago de sus obligaciones. Dicho Plan de Salud, adeuda cantidades millonarias a proveedores de servicios médico-hospitalarios.

A los fines de que ASES cuente con un activo adicional para ayudar a satisfacer la deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, se propone el traspaso del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico. La transacción aquí propuesta es favorable para el Gobierno de Puerto Rico ya que permite, sin la necesidad del desembolso de fondos públicos, que ASES utilice dicha propiedad como un activo adicional para negociar parte de su deuda por servicios médico-hospitalarios.

Como parte del proceso de evaluación de la presente medida, nuestra Comisión solicitó, mediante ponencia escrita, la opinión de ASES, del Departamento de Salud, del Departamento de Justicia y del Departamento de Transportación y Obras Públicas. A continuación se resumen los aspectos más importantes de las mismas.

ASES, por medio del Sr. Ricardo A. Rivera Cardona, Director Ejecutivo, señaló que endosaría la medida, condicionado a que se incorporen a la misma los siguientes asuntos:

- El negocio que se realice para viabilizar la transferencia a ASES del aludido inmueble, tiene que garantizarle a ésta la capacidad para pagar la deuda y toda obligación que mantenga con el Hospital Menonita, actual administrador del Hospital Garrido Morales.
- Al realizarse el negocio de venta del inmueble que se transfiere mediante la aprobación de esta Resolución, el mismo se haga por el precio de tasación de dicha propiedad.

- Los gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado y tasaciones, sean sufragados del sobrante de la transacción de compra y venta del inmueble. A saber, el monto de la venta menos la deuda que se determine se tiene con el Hospital Menonita.

Por su parte, el Departamento de Salud, por medio de la Dra. Ana Ríus Armendáriz, Secretaria de Salud, señaló que “actualmente el Departamento de Salud recibe la cantidad mensual de \$50,000 dólares por concepto de canon de arrendamiento del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, por lo que realizar una transferencia del mismo a ASES significa la pérdida de unos fondos que son necesarios para el Departamento, dada la pobre situación fiscal en la que nos encontramos. Sin embargo, luego de analizar el propósito presentado en la Exposición de Motivos de la resolución objeto de estudio, hemos determinado avalar la misma sujeta a que dicha transferencia y venta se haga por la tasación actual del inmueble y que ese dinero sobrante revierta en su totalidad al Departamento de Salud para así poder cubrir las obligaciones relacionadas a esta agencia. Contrario a la posición de ASES, el Departamento de Salud no está de acuerdo en que los gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado y tasaciones, sean sufragados del sobrante antes mencionado.”

Además, la Secretaria de Salud destacó que “en la actualidad están ubicados programas categóricos adscritos al Departamento de Salud tales como: WIC, Registro Demográfico y otros en el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, por lo que a esos efectos, es importante que se aclare en la Sección 3 del proyecto que se permite que los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud permanezcan en la facilidad exentos del pago de canon de arrendamiento.”

Por último, expresó que “el Departamento de Salud endosa la Resolución Conjunta del Senado Núm. 641, sujeto a que se acojan las recomendaciones presentadas en este Memorial Explicativo.”

Por otro lado, el Departamento de Justicia, por medio del Secretario de Justicia, Lcdo. César R. Miranda, señaló que:

- Es importante mantener en las manos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, aquellas instalaciones públicas al servicio de la ciudadanía, de tal forma que se garantice la prestación de servicios de salud a las próximas generaciones de puertorriqueños en la Isla.
- Es política pública que las instalaciones de salud del Estado no sean vendidas, cedidas o de ninguna forma enajenadas a favor de intereses privados, excepto a los municipios y a las corporaciones públicas.
- En vista de que de la pieza legislativa no consta la naturaleza exacta de los derechos que pudiese tener el Departamento de Salud sobre el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales, se ven imposibilitados de recomendar la aprobación de la presente medida. Por lo cual, recomiendan que se aclare el asunto referente a la titularidad del bien que se interesa ceder antes de proceder con el trámite ulterior de la medida.

Por último, el Departamento de Transportación y Obras Públicas señaló, por medio del Secretario, ingeniero Miguel A. Torres Díaz, que la propiedad y estructura objeto de la presente medida son propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Fueron acogidas las recomendaciones de la Secretaria de Salud en su ponencia escrita, por ser necesarias para salvaguardar los compromisos fiscales de la agencia y

para que la agencia pueda continuar brindando los servicios que ofrece a la ciudadanía en el inmueble objeto de esta medida.

Esta Comisión entiende, luego de analizado el propósito de la medida y las ponencias de rigor, que, con la aprobación de la misma, ASES contará con un activo adicional que serviría para negociar parte de la deuda con sus acreedores. Por tal razón, recomendamos la aprobación de la misma.

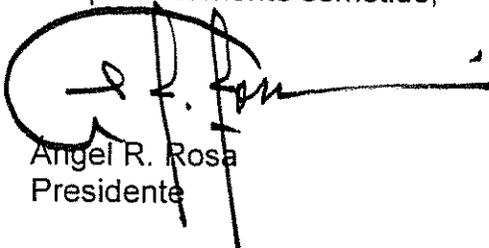
### **IMPACTO FISCAL MUNICIPAL**

En cumplimiento con la Ley 81-1991, según enmendada, y con la Sección 32.5 del Reglamento del Senado, esta Comisión evaluó el impacto de la R. C. del S. 641 sobre el fisco municipal y determinó que es inexistente dada la naturaleza de la medida.

### **CONCLUSIÓN**

Por lo antes expuesto, la Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica, recomienda la aprobación de la R. C. del S. 641, con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña y se hace formar parte de este informe.

Respetuosamente sometido,



Angel R. Rosa  
Presidente

**SENADO DE PUERTO RICO**

**R. C. del S. 641**

15 de octubre de 2015

Presentada por el señor *Bhatia Gautier*

*Referida a la Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica*

**RESOLUCIÓN CONJUNTA**

Para ordenar al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas, libre de costo a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno de Puerto Rico administra a través de la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico (en adelante, ASES) un Plan de Salud que cobija a la población de médico-indigente de Puerto Rico. Reconocemos que la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico está atravesando por una grave crisis financiera, asunto que ha afectado adversamente su liquidez y por consiguiente el pago de sus obligaciones. Dicho Plan de Salud, actualmente, adeuda cantidades millonarias a proveedores de servicios médico-hospitalarios.

A los fines de que la Administración de Servicios de Salud pueda contar con un activo adicional para ayudar a satisfacer la deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, se propone el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales de Caguas a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.

La Ley Núm. 95 de 18 de abril de 1952, según enmendada, permite la asignación o transferencia de inmuebles entre agencias y corporaciones públicas. A su vez, la ley habilitadora Ley Habilitadora de ASES, Ley 72-1993, según enmendada, autoriza la adquisición, uso y transferencia de título de cualquier bien inmueble.

La transacción aquí propuesta es favorable para el Gobierno de Puerto Rico ya que permite a ASES, cuyos fondos al momento son sumamente limitados, utilizar dicha propiedad

como un activo adicional para negociar parte de su deuda por servicios médico-hospitalarios, ~~sin la necesidad del desembolso de fondos públicos, cuyos fondos al momento son sumamente limitados.~~

La transacción que por la presente se autoriza tomará en consideración y preservará, en la medida que sea posible, los derechos que sobre dicho Hospital tenga el Departamento de Salud del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo ~~el funcionamiento de los programas categóricos que opera en las facilidades del Hospital,~~ así como la continuidad de la operación de la Escuela de Medicina San Juan Bautista. Además, los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud que operan en las instalaciones del Hospital, permanecerán en éstas exentos de pago de canon de arrendamiento. Esta transacción se hace para perpetuar y garantizar la prestación de servicios de salud de excelencia a la población médico-indigente de nuestro País.

**RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

- 1      Sección 1. - Se ordena al Departamento de Transportación y Obras Públicas del Estado  
 2      Libre Asociado de Puerto Rico, traspasar o transferir el Hospital Dr. Eduardo Garrido  
 3      Morales de Caguas, libre de costo, a la Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico.  
 4      ~~autoriza el traspaso o transferencia del Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales a la~~  
 5      ~~Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico, libre de costo.~~
- 6      Sección 2. - La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico podrá llevar a cabo  
 7      cualquier negociación con el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales necesaria para reducir la  
 8      deuda del Plan de Salud con los proveedores de servicios médico-hospitalarios, incluyendo  
 9      vender o permutar el mismo.
- 10     Sección 3. - Toda transferencia o venta que lleve a cabo la Administración de Seguros de  
 11     Salud de Puerto Rico con el Hospital Dr. Eduardo Garrido Morales se hará por el precio de  
 12     tasación actual del inmueble y cualquier dinero sobrante revertirá en su totalidad al  
 13     Departamento de Salud, para así poder cubrir las obligaciones relacionadas a dicha agencia.

1 sin ser gravado por gastos legales y notariales, incluyendo escrituras, honorarios de abogado  
2 o tasaciones.

3 Sección 4 3. - La Administración de Seguros de Salud de Puerto Rico tomará en  
4 consideración y preservará, en la medida que sea posible, cualquier derecho que sobre dicho  
5 Hospital tenga el Departamento de Salud del Estado Libre Asociado de Puerto Rico,  
6 ~~incluyendo el funcionamiento de los programas categóricos que opera en las facilidades del~~  
7 ~~Hospital, así como~~ la continuidad de la operación de la Escuela de Medicina San Juan  
8 Bautista. Los Programas Categóricos adscritos al Departamento de Salud que operan en las  
9 instalaciones del Hospital, permanecerán en éstas exentos de pago de canon de  
10 arrendamiento.

11 Sección 5-4. - Copia de esta Resolución conjunta le será enviada al Departamento de  
12 Obras Públicas y al Departamento de Salud, para su conocimiento y acción correspondiente.

13 Sección 6 5. - Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su  
14 aprobación.

# ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

Original

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

31 de marzo de 2016

### INFORME POSITIVO CON ENMIENDAS SOBRE LA R.C. DEL S. 678

AR  
RECIBIDO MAR31'16 PM 3:54  
TRAMITES Y RECORDS SENADO P

#### AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene el honor de recomendar la aprobación con enmiendas de la **Resolución Conjunta del Senado 678** según el entirillado electrónico que acompaña este Informe.

#### ALCANCE DE LA MEDIDA

La **Resolución Conjunta del Senado 678** (en adelante "R.C. del S. 678"), según enmendada, tiene como propósito reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.

COMISIÓN DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS

## ANÁLISIS DE LA MEDIDA

El Municipio Autónomo de Cabo Rojo identificó varios sobrantes provenientes de varias Resoluciones Conjuntas mediante las cuales se asignaban fondos al Municipio de Cabo Rojo para varios fines.

Luego de la aprobación de las Resoluciones Conjuntas y el traspaso de los fondos legislativos, han surgido necesidades que requieren la reprogramación de los sobrantes de las mismas. Por lo cual, dichos sobrantes pueden servir para realizar mejoras a la infraestructura en diferentes áreas del Municipio de Cabo Rojo a los fines de completar obras que forman parte del plan de mejoras permanentes del mencionado municipio.

Así las cosas, mediante la **R.C. del S. 678**, se pretende reasignar al Municipio de Cabo Rojo la cantidad de ochenta mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20), provenientes de varias resoluciones, especificadas en el entirillado electrónico que acompaña a este Informe Positivo, para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo.

La Comisión confirmó la disponibilidad de los fondos sobrantes de las Resoluciones Conjuntas mediante certificación remitida por el Municipio Autónomo de Cabo Rojo, el 28 de enero de 2016, firmada por la Sra. Carmen D. Feliciano Díaz, Directora de Finanzas del Municipio.

El Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico está comprometido con proveer los recursos necesarios a los gobiernos municipales para que éstos puedan llevar a cabo obras que promuevan el desarrollo urbano, social y económico en sus respectivos municipios.

## IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991” y la Sección 32.5 del Reglamento del Senado hemos concluido que la medida legislativa en evaluación no impacta negativamente las finanzas de los municipios de ninguna manera.



## CONCLUSIÓN

Por los fundamentos antes expuestos recomendamos la aprobación con enmiendas de la **Resolución Conjunta del Senado 678**, según el entirillado electrónico que acompaña a este Informe Positivo.

Respetuosamente sometido



*José R. Nadal Power*

Presidente

Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas

Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

**R. C. del S. 678**

12 de febrero de 2016

Presentada por el señor Fas Alzamora

*Referida a la Comisión de Hacienda y Finanzas Públicas*

**RESOLUCIÓN CONJUNTA**

~~Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuenta y cuatro centavos (\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 180-1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,210.00); Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517-1993, la cantidad de ocho mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135-1995 la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432-1995, la cantidad de seis mil dólares (\$6,000.00); Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta un centavos (\$26,123.51); Resolución Conjunta 287-1996 la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treinta y ocho mil doscientos cincuenta dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454-2000, la cantidad de siete mil dólares (\$7,000.00); Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00); Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69); Resolución Conjunta 2067-2004, la cantidad de mil ochocientos sesenta y tres dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta 193-2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98-2008, la cantidad de cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y un dólares con veintisiete centavos (\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38); Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuenta y cinco centavos (\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00); Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta~~

~~y dos mil quinientos cuarenta y nueve dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setentaiocho dólares (\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares (625.00); Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas-Fagundo y para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles.~~

Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2, Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5,000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1; Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) del inciso 2, Apartado VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8,235.69) de la Sección 1; Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2,078) del subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares (\$35,000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio Autónomo de Cabo Rojo mantienen en sus cuentas la cantidad ~~de cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuentaicuatro centavos (\$477, 319. 54)~~ ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y siete dólares con veinte centavos (\$116,437.20), que son el producto de diferentes Resoluciones Conjuntas de provenientes de los sobrantes de diferentes ~~resoluciones~~ Resoluciones Conjuntas para diferentes actividades y obras dentro de dicha la municipalidad. La actual administración del Municipio Autónomo de Cabo Rojo se dio a la tarea de auditar dichas cuentas y verificar sus procedencias encontrando que las mismas tienen ~~faeren~~ sobrantes provenientes de diferentes asignaciones para obras y diversas actividades.

El gGobierno mMunicipal ha identificado que existen necesidades y proyectos para mejorar la infraestructura en diferentes áreas de la municipalidad y que los fondos que aquí se describen puedan servir para completar algunas de las obras que tienen de como parte de su plan de mejoras permanentes identificadas por el propio Gobierno Municipal.

**RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1.- ~~Para reasignar al Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de~~  
2 ~~cuatrocientos setenta y siete mil trescientos diecinueve dólares con cincuenta y cuatro centavos~~  
3 ~~(\$477,319.54); de los remanentes de las siguientes Resoluciones Conjuntas: Resolución Conjunta~~  
4 ~~180-1981, la cantidad de diez mil doscientos diez dólares (\$10,200.00); Resolución Conjunta 11-~~  
5 ~~1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000.00); Resolución Conjunta 517-1993, la cantidad de ocho~~  
6 ~~mil setecientos cuarenta y dos dólares con diez centavos (\$8,742.10); Resolución Conjunta 358-~~  
7 ~~1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 135-1995 la cantidad de~~  
8 ~~diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución Conjunta 432-1995, la cantidad de seis mil dólares~~  
9 ~~(\$6,000.00); Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés~~  
10 ~~dólares con cincuenta un centavos (\$26, 123.51); Resolución Conjunta 287-1996 la cantidad de~~  
11 ~~cinco mil dólares (\$5,000.00); Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares~~  
12 ~~(\$10,000.00); Resolución Conjunta 418, la cantidad de treinta y ocho mil doscientos cincuenta~~  
13 ~~dólares (\$38,250.00); Resolución Conjunta 454-2000, la cantidad de siete mil dólares~~  
14 ~~(\$7,000.00); Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve mil dólares (\$9,000.00);~~  
15 ~~Resolución Conjunta 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00); Resolución~~  
16 ~~Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil doscientos treinta y cinco dólares con~~  
17 ~~sesenta y nueve centavos (\$8,235.35); Resolución Conjunta 2067-2004, la cantidad de mil~~  
18 ~~ochocientos sesenta y cinco dólares con treinta y tres centavos (\$1,865.33); Resolución Conjunta~~  
19 ~~193-2006, la cantidad de treinta y mil dólares (\$30,000.00); Resolución Conjunta 98-2008, la~~

1 ~~cantidad de cincuentaicinco mil quinientos sesenta y un dólares con veintisiete centavos~~  
2 ~~(\$55,561.27); Resolución Conjunta 28-2009, la cantidad de treinta y ocho centavos (\$0.38);~~  
3 ~~Resolución Conjunta 391-2010, la cantidad de cincuenta y tres dólares con cuarenta y cuatro~~  
4 ~~centavos (\$53.44); Resolución Conjunta 618-2010, la cantidad de cincuentaicinco centavos~~  
5 ~~(\$0.55); Resolución Conjunta 30-2011, la cantidad de veinticinco dólares con veintisiete~~  
6 ~~centavos (\$25.27); Resolución Conjunta 180-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares~~  
7 ~~(\$50,000.00); Resolución Conjunta 188-2011, la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00);~~  
8 ~~Resolución Conjunta 192-2011, la cantidad de setenta y dos mil quinientos cuarenta y nueve~~  
9 ~~dólares (\$72,549.00); Resolución Conjunta 5-2012 la cantidad de dos mil setentaiocho dólares~~  
10 ~~(\$2,078.00); Resolución Conjunta 38-2012, la cantidad de treinta y cinco mil dólares~~  
11 ~~(\$35,000.00); Resolución Conjunta 84-2012, la cantidad de seiscientos veinticinco mil dólares~~  
12 ~~(625.00); Resolución Conjunta 92-2012, la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00); para~~  
13 ~~mejoras a las facilidades recreativas de la Urbanización Borinquén y de la Urbanización~~  
14 ~~Extensión Monte Sol, mejoras y ampliación al Parque de Bombas Chaiben J. Fas Fagundo y~~  
15 ~~para otras obras y mejoras permanentes en dicho municipio. Los fondos aquí reasignados se~~  
16 ~~encuentran depositados en las cuentas bancarias del Municipio Autónomo de Cabo Rojo. Se~~  
17 ~~autoriza el pareo de las asignaciones con cualquier otros fondos disponibles. Para reasignar al~~  
18 Municipio Autónomo de Cabo Rojo la cantidad de ciento dieciséis mil cuatrocientos treinta y  
19 siete dólares con veinte centavos (\$116.437.20) de los remanentes de las siguientes Resoluciones  
20 Conjuntas: Resolución Conjunta 11-1992, la cantidad de mil dólares (\$1,000) del inciso 2,  
21 Apartado D, Sección 1; Resolución Conjunta 358-1994, la cantidad de diez mil dólares (\$10,000)  
22 de la Sección 1; Resolución Conjunta 612-1995, la cantidad de veintiséis mil ciento veintitrés  
23 dólares con cincuenta y un centavos (\$26,123.51) de los incisos B y H, Sección 1; Resolución

1 Conjunta 287-1996, la cantidad de cinco mil dólares (\$5.000) de los incisos 1,2 y 3, Sección 1;  
2 Resolución Conjunta 481-1996, la cantidad de diez mil dólares (\$10.000) del inciso 2, Apartado  
3 VI, Distrito Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 533-2000, la cantidad de nueve  
4 mil dólares (\$9,000) del inciso A, Municipio de Cabo Rojo, Sección 1; Resolución Conjunta  
5 144-2003, la cantidad de diez mil dólares (\$10.000) de los incisos 8 y 12, Apartado D, Distrito  
6 Senatorial Núm. 4, Sección 1; Resolución Conjunta 1204-2004, la cantidad de ocho mil  
7 doscientos treinta y cinco dólares con sesenta y nueve centavos (\$8.235.69) de la Sección 1;  
8 Resolución Conjunta 5-2012, la cantidad de dos mil setenta y ocho dólares (\$2.078) del  
9 subinciso b, inciso 19, Apartado B, Sección 1 y la cantidad de treinta y cinco mil dólares  
10 (\$35.000) del subinciso a, inciso 8, Apartado B, Sección 1; para obras y mejoras permanentes en  
11 el Municipio de Cabo Rojo; y para autorizar el pareo de los fondos reasignados.

12       Sección 2.- Se faculta al Municipio de Cabo Rojo a contratar con los gobiernos  
13 municipales, contratistas privados, así como con cualquier departamento, agencia o corporación  
14 del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para el desarrollo de los propósitos de  
15 esta Resolución Conjunta.

16       Sección 3.- Los beneficiarios que reciban estas aportaciones legislativas, deberán cumplir  
17 con los requisitos según dispuesto bajo la Ley 179-2002.

18       Sección 4.- Los fondos reasignados en esta Resolución Conjunta podrán ser pareados con  
19 fondos privados, federales, estatales y/o municipales.

20       Sección 5.- Las disposiciones de esta Resolución Conjunta comenzarán a regir  
21 inmediatamente después de su aprobación.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
 Municipio Autónomo de Cabo Rojo  
 Oficina de Finanzas  
 Apart. 1308 Cabo Rojo PR 00623 Tel. (787)851-1025 Ext. 2211. 2248. 2214 Fax. (787)851-4290

*Certificación*

Yo, Carmen D. Feliciano Diaz, Directora de la Oficina de Finanzas, del Municipio Autónomo de Cabo Rojo certifico que:  
 En nuestro sistema de contabilidad aparecen las siguientes resoluciones conjuntas con los siguientes balances:

RESOL. CONJ.	DESCRIPCION	BALANCE	SUB-TOTAL
✓ RC-180/81	CANCHA VOLEYBALL Y BAL BO PARABUYEON	\$ 10,210.00	\$ 10,210.00
✓ 1 RC-11/92	2. COMPRA FUENTE DE AGUA, MICRO, 3 ABANICOS DE PARED, SOPORTES ELECTRICOS Y OTROS EQUIPOS BIBLIOTECA	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
✓ 2 RC-517/93	2. APORT. CONST. RAMPA REPV. ENTRADA VILLA PESQUERA BOQUERON	\$ 8,742.10	\$ 8,742.10
✓ 3 RC-358/94	PARA CONST. EDIF. USOS MULTIPLES, SECT. JOYUDA, MIRADERO	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
✓ 4 RC-135/95	PARA CONST. CANCHA HAND BALL Y TENNIS URB SANTA CECILIA	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
✓ 5 RC-432/95	C) AYUDA CONST. CENTRO COMUNAL JOYUDA	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
✓ 6 RC-612/95	D. PARA INST. ALUMBRADO PARQ. GUANIQUELLA	\$ 11,123.51	\$ 11,123.51
	H. PARA CONST CANCHA DE TENNIS Y OBRAS PERMANENTES	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
			\$ 42,123.51

RC-287/96	CONST. REMOD. ESC LMM, CABALLEROS DE COLON, PARQUE DE BOMBAS	\$ 5,000.00	
RC-481/96	PARA LA CONST. EDF. USOS MULTIPLES, SECT. JOYUDA	\$ 10,000.00	
RC-418/2000	1. PARA MEJORAS PROY. ALUM. CAM. BETANCES CR	\$ 27,000.00	\$ 15,000.00
RC-454/2000	3. PARA LA CONST. RAMPA PARA BOTES PTO. REAL	\$ 11,250.00	
RC-533/2000	MUELLE DEL COMBATE	\$ 7,000.00	
RC-144/03	A. PARA LA VERIA PARQ. RAMON NEGRON	\$ 9,000.00	
RC-1204/04	8. INST. A/C ESC. L.M.M.	\$ 2,000.00	\$ 54,250.00
LRC-2067/04	12. ACERAS, ENCINTADO, Y ROTUL. CALL Y CAM RES. FINQUITA DE BETANCES	\$ 8,000.00	\$ 10,000.00
RC-193/06	Para la Adquisición de terreno, diseño y const Centro Convenciones	\$ 8,235.69	
	ADQ. CALENTADOR DE AGUA, CUADRO TEL., FOTOCOP, TV 20", VIDEOC Y UNA MONTURA DE TV ESC. S.	\$ 1,865.33	\$ 10,101.02
	A.CORREA	\$ 15,000.00	\$ 30,000.00
RC-98/08	1. COMPLETAR TECHADO DE LA ESC. ANTONIO ACARON BO. MONTE GRANDE	\$ 25,000.00	
	3. PARA COMPLETAR MEJORAS A LA CANCHA DE LA ESC. PEDRO FIDEL COLBERG	\$ 20,000.00	
	A. Para Obras y Mejoras en la quebrada Parc Monte Grande	\$ 7,000.00	
	B. Para Obras y Mejoras en quebrada ubicada Calle 6, #60 Parc Pedernales	\$ 2,556.00	
	C. Para la Inst de tubos en el Cam Los Avisperos Sect La 22	\$ 5.27	
	D. Para ensanche del Cam Luis Santiago Sect Llanos Tuna Carr 103 Int	\$ 1,000.00	
	E. Para la compra e inst de buzones en la Urb Alturas de Pto Real, All Miradero y Sect Allluras de Miradero	\$ 0.38	
	I. Para Asfaltar Comunidades de Cabo Rojo	\$ 0.38	\$ 55,561.27
RC-82/09	Const Aceras Pto Real	\$ 0.38	\$ 0.38

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes: 11,250.00, 11,250.00, 22,500.00]*

19 RC-391/10 Mejoras y Arreglos en cualquier calle, acera y encintado en la zona urbana del casco del pueblo  
 2) RC-618/10 Construcción de una Pista de BMX y de Deportes Extremos Olímpicos

\$ 53.44  
 \$ 0.55

\$ 53.99

1 RC-30/2011 PARA CONSTRUCCION DE ACERAS, ENCINTADOS Y CUNETONES EN EL SECTOR PLAN BONITO  
 2 RC-180/2011 PARA LA CONST. DE CENTRO COMUNAL POBLADO DE BOQUERON  
 1 RC-188/2011 PARA LA CONST. DE CENTRO COMUNAL POBLADO DE BOQUERON

\$ 25.27  
 \$ 50,000.00  
 \$ 50,000.00

2 RC-192/2011 B. CONSTRUCCION DE MEDIA CANCHA BALONCESTO EN LA URB. HACIENDA DE MONTE GRANDE  
 D. CONST. DE TECHO DE ZINC INDUSTRIAL PLZ DE LA ESC. SU CARMEN VIGNALS  
 E. CONST. CENTRO COMUNAL POBLADO BOQUERON  
 F. OBRAS Y MEJS PERMANENTES EN MUNICIPIO

\$ 46,327.00  
 \$ 6,050.00  
 \$ 20,000.00  
 \$ 172.00

\$ 172,574.27

2 RC-05/2012 B. REALIZAR OBRAS Y MEJORAS PERMANENTES AL C.E.  
 2 RC-38/2012 COMPRA DE CAMARA HIPERBARICA  
 1 RC-84/2012 DONACIONES DE A/C PARA LA ESC. JAMES GARFIELD Y RAMON E. BETANCES  
 1 RC-92/2012 CONST. DE ACERAS, ENCINTADO Y CUNETONES CLL UNION INT. PARCELAS POLE OJEA, EL COROZO  
 CONST. DE UN GAZEBO Y VERJA CANCHA DE LA COMUNIDAD GUANQUILLA EN 3 DE SUS LADOS

\$ 2,078.00  
 \$ 35,000.00  
 \$ 625.00  
 \$ 10,000.00  
 \$ 10,000.00

\$ 57,703.00

TOTAL: \$ 477,319.54

Certifico correcto, hoy 28 de enero de 2016.

  
 Carmen D. Feliciano Díaz  
 Directora  
 Oficina de Finanzas



RESOL. CONI.	DESCRIPCION	BALANCE	SUB-TOTAL
RC-180/81	CANCHA VOLEYBALL Y BAL. BO PARABUYEON	\$ 10,210.00	\$ 10,210.00
RC-11/92	2. COMPRA FUENTE DE AGUA, MICRO, 3 ABANICOS DE PARED, SOPORTES ELECTRICOS Y OTROS EQUIPOS BIBLIOTEC	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
RC-517/93	2: APDRT. CONST. RAMPA REPV. ENTRADA VILLA PESQUERA BOQUERON	\$ 8,742.10	\$ 8,742.10
RC-358/94	PARA CONST. EDIF. USOS MULTIPLES. SECT. JOYUDA. MIRADERO	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
RC-135/95	PARA CONST. CANCHA HAND BALL Y TENNIS URB SANTA CECILIA	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
RC-432/95	C: AYUDA CONST. CENTRO COMUNAL JOYUDA	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
RC-612/95	D: PARA INST. ALUMBRADO PARQ. GUANIGUILLA	\$ 11,123.51	\$ 11,123.51
	H: PARA CONST CANCHA DE TENNIS Y OBRAS PERMANENTES	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
RC-287/96	CONST. REMOD. ESC. LINA CABALLEROS DE COLON, PARQUE DE BOMBAS	\$ 5,000.00	\$ 42,123.51
RC-481/96	PARA LA CONST. EDR. USOS MULTIPLES. SECT. JOYUDA.	\$ 10,000.00	\$ 52,123.51
RC-418/2000	1. PARA MEJORAS. PROY. ALUM. CAM. BETANCES CR.	\$ 27,000.00	\$ 79,123.51
RC-454/2000	3. PARA LA CONST. RAMPA PARA BOTES PTO. REAL	\$ 11,250.00	\$ 90,373.51
RC-533/2000	A: PARA LA VERBA PARQ. RAMON NEGRON.	\$ 7,000.00	\$ 97,373.51
RC-144/03	B: INST. A/G ESC. L.M.M.	\$ 9,000.00	\$ 106,373.51
	12. ACERAS, ENCIANTADO Y ROTUL. CALL Y CAM RES. PINQUITA DE BETANCES	\$ 2,000.00	\$ 108,373.51
RC-1204/04	Para la Adquisicion de terreno, diseño y const. Centro Convenciones.	\$ 8,235.69	\$ 116,609.20
RC-2067/04	ADQ. CALENTADOR DE AGUA, CUADRO TEL., FOTOCOP. TV. 20", VIDEOS Y UNA MONTURA DE TV. ESC. S. A. CORREA	\$ 1,865.33	\$ 118,474.53
RC-193/05	1. COMPLETAR TECHADO DE LA ESC. ANTONIO ACARON BO. MONTE GRANDE	\$ 15,000.00	\$ 133,474.53
	3. PARA COMPLETAR MEJORAS A LA CANCHA DE LA ESC. PEDRO FIDEL COLBERG	\$ 15,000.00	\$ 148,474.53

RC-98/08	A. Para Obras y Mejoras en la quebrada Parc Monte Grande	\$ 25,000.00	\$ 30,000.00
	B. Para Obras y Mejoras en quebrada ubicada Calle 6, #60 Parc Pedernales	\$ 20,000.00	
	C. Para la inst de tubos en el Cam Los Avisperos Sect La 22	\$ 7,000.00	
	D. Para ensanche del Cam Luis Santiago Sect Llanos Tuna Carr. 103 Int	\$ 2,556.00	
	E. Para la compra e inst de buzones en la Urb Alturas de Pro Real, Alt Miradero y Sect Alturas de Miradero	\$ 5.27	
	I. Para Asfaltar Comunidades de Cabo Rojo	\$ 1,000.00	
RC-82/09	Const Aceras Pro Real	\$ 0.38	\$ 55,561.27
RC-391/10	Mejoras y Arreglos en cualquier calle,acera y enclintado en la zona urbana del casco del pueblo	\$ 53.44	\$ 0.38
RC-618/10	Construccion de una Pista de BMX y de Deportes Extremos Olimpicos	\$ 0.55	
RC-30/2011	PARA CONSTRUCCION DE ACERAS, ENCLINTADOS Y CUNETONES EN EL SECTOR PLAN BONITO	\$ 25.27	\$ 53.99
RC-180/2011	PARA LA CONST. DE CENTRO COMUNAL POBLADO DE BOQUERON	\$ 50,000.00	
RC-188/2011	PARA LA CONST. DE CENTRO COMUNAL POBLADO DE BOQUERON	\$ 50,000.00	
RC-192/2011	B. CONSTRUCCION DE MEDIA CANCHA BALONCESTO EN LA URB. HACIENDA DE MONTE GRANDE	\$ 46,327.00	
	D. CONST. DE TECHO DE ZINCO INDUSTRIAL PLZ DE LA ESC. SU CARMEN VIGNALS	\$ 6,050.00	
	E.CONST. CENTRO COMUNAL POBLADO BOQUERON.	\$ 20,000.00	
	F. OBRAS Y MEIS PERMANENTES EN MUNICIPIO	\$ 172.00	
RC-05/2012	B. REALIZAR OBRAS Y MEJORAS PERMANENTES AL C.E.	\$ 2,078.00	\$ 172,574.27
RC-38/2012	COMPRA DE CAMARA HIPERBARICA	\$ 35,000.00	
RC-84/2012	DONACIONES DE A/C PARA LA ESC. JAMES GARFIELD Y RAMON E. BETANCES	\$ 625.00	
RC-92/2012	CONST. DE ACERAS, ENCLINTADO Y CUNETONES CL. UNION INT. PARCELAS POLE OIEA, EL CONDOZO	\$ 10,000.00	
	CONST. DE UN GAZEDO Y VERVA CANCHA DE LA COMUNIDAD GUANIQUILLA EN 3 DE SUS LADOS	\$ 10,000.00	
		\$ 57,703.00	
	<b>TOTAL:</b>		<b>\$ 477,319.54</b>



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
**Municipio Autónomo de Cabo Rojo**  
**Oficina de Finanzas**

Apart. 1508 Cabo Rojo PR 00623 Tel. (787)851-1025 Ext. 2211, 2248, 2214 Fax. (787)851-4290

**CERTIFICACION DE FONDOS**

Yo, Carmen Danisa Feliciano Díaz, Directora del Departamento de Finanzas del Gobierno Municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico; por la presente **CERTIFICO QUE:**

La Resolución Conjunta 11-1992 cuenta con un balance de mil dólares (\$1,000.00)

PROPÓSITO	BALANCE
COMPRA DE FUENTE DE AGUA, MICRO, 3 ABANICOS DE PARED, SOPORTES ELÉCTRICOS Y OTROS EQUIPOS BIBLIOTECA	\$1,000.00

**Y PARA QUE ASI CONSTE**, expido la presente **Certificación** bajo mi firma, en Cabo Rojo, Puerto Rico, hoy 29 de marzo de 2016.

Carmen Danisa Feliciano Díaz  
Directora



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
**Municipio Autónomo de Cabo Rojo**  
**Oficina de Finanzas**

Apart. 1308 Cabo Rojo PR 00623 Tel.(787)851-1025 Ext. 2211, 2248, 2214 Fax. (787)851-4290

**CERTIFICACION DE FONDOS**

Yo, Carmen Danisa Feliciano Díaz, Directora del Departamento de Finanzas del Gobierno Municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico; por la presente **CERTIFICO QUE:**

La Resolución Conjunta 5-2012 cuenta con un balance de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00)

PROPÓSITO	BALANCE
COMPRA DE CAMARA HIPERBARICA	\$35,000.00

**Y PARA QUE ASI CONSTE**, expido la presente **Certificación** bajo mi firma, en Cabo Rojo, Puerto Rico, hoy 29 de marzo de 2016.

Carmen Danisa Feliciano Díaz  
Directora

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17<sup>ma</sup> Asamblea  
Legislativa

Original

7<sup>ma</sup> Sesión  
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

~~3~~ de <sup>APC</sup> marzo de 2016  
1 abril

Informe Final sobre la R. del S. 177

APL  
RECIBIDO ABR 11 2016 AM 9:19  
TRAMITES Y RECORDS SENADO P.R.

AL SENADO DE PUERTO RICO

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales, previo estudio y consideración de la **Resolución del Senado 177**, se honra en someter ante este Cuerpo un Informe Final sobre la misma.

ALCANCE DE LA MEDIDA

La R. del S. 177 ordena a la Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico llevar a cabo una investigación abarcadora sobre todo lo relacionado con la adquisición por parte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de los terrenos ubicados dentro del Corredor Ecológico del Noreste (en adelante, CEN), a partir del año 2007.

La razón fundamental para solicitar esta investigación, según el autor de la misma, es que *“ha trascendido que las adquisiciones de terrenos privados que se realizaron en los años 2007, 2008 y 2010 de terrenos que comprenden parte del CEN, no reflejan el justo valor de los terrenos. Ello, porque la tasación se realizó considerando los predios de terrenos como “as built”, término que se usa para describir el plano que se hace una vez la construcción se ha realizado. No obstante, los desarrollos propuestos en los terrenos adquiridos nunca lograron obtener el correspondiente permiso de construcción. El resultado es una dramática inflación del precio de los terrenos adquiridos.”*

Esta preocupación del legislador ha sido compartida por distintas personas y organizaciones, incluyendo la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, que agrupa a las personas y organizaciones que llevaron a cabo la larga lucha por proteger y convertir el Corredor en una Reserva Natural.

### ACLARACIONES PRELIMINARES

Siglas utilizadas en este Informe:

CEN	Corredor Ecológico del Noreste
CFI	Compañía de Fomento Industrial
CR	Distrito de calificación “Conservación de Recursos”
DIA	Declaración de Impacto Ambiental
DRNA	Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
DTS	Distrito de calificación “Desarrollo Turístico Selectivo”
IDS	Iniciativa para el Desarrollo Sustentable
IC	Informe Complementario de Esteban Núñez Camacho
JCA	Junta de Calidad Ambiental
JP	Junta de Planificación
MMB	McCloskey, Mullet & Bonnin Appraisers, PSC
OGPe	Oficina de Gerencia de Permisos
PR	Distrito de calificación “Preservación de Recursos”
RNCEN	Reserva Natural Corredor Ecológico del Noreste
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
ZIT	Distrito de calificación “Zona de Interés Turístico”

### HALLAZGOS

#### **TRASFONDO: EL CORREDOR**

La primera ocasión en que un documento oficial del Estado Libre Asociado identifica el área general que hoy ocupa la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste (RNCEN) fue en el año 1977, en el documento titulado “Áreas Naturales de Puerto Rico”, donde los terrenos alrededor de la Laguna Aguas Prietas y la laguna misma,

todos dentro de la demarcación del municipio de Fajardo, fueron señalados como un área de importancia natural mayor, y se recomendó su protección de forma prioritaria. Posteriormente, en el año 1979 y luego en el año 1988, el Departamento de Recursos Naturales (DRN) designó el área de la Laguna de Aguas Prietas como un área crítica para la vida silvestre de Puerto Rico, designación que implicaba un grado de protección de sus ecosistemas.

En el año 1978, se adopta conjuntamente por el Gobierno de los Estados Unidos, a través de la Administración Federal Oceánica y del Espacio (NOAA, por sus siglas en inglés) y del entonces Departamento de Recursos Naturales, en representación del Gobierno del Estado Libre Asociado, el Programa de Manejo de la Zona Costanera. Entre las áreas recomendadas a convertirse en reservas naturales alrededor de las islas, se encontraban terrenos que hoy componen parte de la RNCEN, específicamente el área del Cerro El Faro, la finca *Seven Seas* y la finca Convento Norte.

En el año 1990, las áreas terrestres que comprenden buena parte de las fincas San Miguel, Convento Norte y Las Paulinas, todas contiguas en su colindancia con el Océano Atlántico, fueron designadas por petición de la Junta de Planificación (JP) como “barreras costaneras”, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Federal de Barreras Costaneras. Esta legislación identifica áreas ecológicamente sensibles en la costa o que constituyen barreras naturales contra la energía del mar y con ello, prohíbe la inversión de fondos del gobierno federal en estas áreas. El propósito de tal acción es desalentar la construcción de edificaciones e infraestructura en las mismas.

En el año 1992, la mayor parte de los terrenos que componen hoy la RNCEN fueron incluidos en el Inventario de Áreas con Prioridad de Conservación de la Ley Núm. 150 del 4 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley del Programa de Patrimonio Natural de Puerto Rico”.

En el año 1996, la Junta de Planificación estableció el Plan Conceptual Turístico de la Costa Nordeste de Puerto Rico, donde se declaraba prioritario la designación de las fincas Convento Norte (que queda dentro de la hoy RNCEN) y Seven Seas, como reserva natural.

En el año 1999, la Décimo Tercera Asamblea Legislativa, aprobó la Ley Núm. 228, conocida como “Ley de la Reserva Natural de la Finca Seven Seas”, que queda en el extremo nordeste de la actual RNCEN. En la Exposición de Motivos del proyecto de ley que inició este proceso, los legisladores expusieron:

*“El reconocimiento del gran valor ecológico de dicho lugar y su designación como reserva natural no es un hecho aislado ni un mero capricho legislativo. Dicha finca forma parte del litoral costero comprendido entre el Río Sabana y la Reserva Natural de Las Cabezas de San Juan, una de las áreas más valiosas desde el punto de vista ambiental y ecológico en todo Puerto Rico. Dicho litoral incluye las siguientes fincas: San Miguel I y II, propiedad cada una de dueños privados; Finca Paulina y El Convento, propiedad ambas de la Compañía de Fomento Industrial; la Reserva Natural de Las Cabezas de San Juan, administrada por el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico; y la finca del Balneario de “Seven Seas”, propiedad de la Compañía de Fomento Recreativo.”*

En el año 2004, el DRNA le notificó en su Informe Anual a la Asamblea Legislativa, bajo el mandato de la Ley 268, *supra*, que la mayoría de los terrenos del hoy RNCEN eran considerados como Áreas con Prioridad para la Conservación en Puerto Rico.

En el año 2005, basándose en estudios del Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre y del Instituto Internacional de Dasonomía Tropical (USFWS e IITF, por sus siglas en inglés), el DRNA recomendó la designación como reserva natural de los terrenos de la hoy RNCEN. Durante ese mismo año, la organización Sierra Club, la

agrupación defensora del ambiente más antigua de los Estados Unidos, publicó un Informe con el título “*America's Great Outdoors*”. En el mismo, seleccionaron cincuenta y dos lugares que debían ser conservados por su valor natural, lugares que correspondían a los cincuenta estados, al Distrito de Colombia y Puerto Rico. De nuestra Isla, el área de la hoy RNCEN fue la seleccionada.

En noviembre del año 2006, se aprobó en la Cámara de Representantes el P. de la C. 2105, que proponía designar la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste. Debido a las enmiendas aprobadas en el Senado a esta medida, la misma no fue convertida en Ley, en su lugar emitiéndose la Orden Ejecutiva OE 2007-37 el 4 de octubre de 2007, que ordenaba a la JP establecer la Reserva Natural del CEN. Esta Orden Ejecutiva, además, ordenaba al Secretario del DRNA a iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la RNCEN. La JP adoptó el 6 de febrero de 2008 la designación de la Reserva Natural.

En el año 2009, la JP revocó esta designación, alegando que era necesario corregir varias deficiencias en la misma, a la vez que emitían una nueva resolución anunciando la intención de establecer un Área de Planificación Especial para el Corredor Ecológico del Noreste. A la vez, se declaraba una moratoria sobre todo permiso, anteproyecto, consulta, cambios en la zonificación o cualquier otro trámite relacionado al uso de los suelos y obras de construcción.

En junio del año 2011, la JP emite una Resolución adoptando la designación de la “Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste”, el Área de Planificación Especial y el Plan y Reglamento de Calificación Especial del Área de Planificación Especial de la Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste.

El 25 de junio de 2012 se aprueba la Ley 126-2012, o “Ley de la Gran Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste”, donde se declaró todo terreno público y patrimonial, perteneciente a cualquier

agencia, corporación pública, o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico que estuviera dentro de los límites de la misma, como reserva natural. De paso, se estableció la política pública el preservar, conservar y restaurar todos los terrenos en la Reserva Natural, independientemente si su titularidad era poseída por un ente público o privado.

Finalmente, en abril de 2013, se aprueba la Ley 8-2013, que enmendó la Ley 126-2012. Esta legislación estableció que todos los terrenos dentro del CEN se declaraban reserva natural. La reserva entonces consiste de aproximadamente 3,057 cuerdas (1,202 ha) ubicadas en la costa de los municipios de Luquillo y Fajardo. Cerca de 2,931 cuerdas (1,152 ha) son terrenos firmes y anegados, y 126 cuerdas (50 ha) corresponden a cuerpos de agua superficiales. El CEN está integrado principalmente por las fincas San Miguel I y II, Las Paulinas, El Convento Norte y El Convento Sur, y "Seven Seas". Un 65.9% del área del Corredor, aproximadamente, corresponde a terrenos públicos y patrimoniales pertenecientes a diversas dependencias gubernamentales. La Compañía de Fomento Industrial administra aproximadamente 1,276.73 cuerdas como parte de las fincas Las Paulinas y El Convento Norte. La Compañía de Parques Nacionales es titular de 110 cuerdas designadas como parte de la Reserva Natural de la finca "Seven Seas". El DRNA es titular de 618 cuerdas en partes de la finca San Miguel I, mientras que la Administración de Terrenos tiene cerca de 13.76 cuerdas en el extremo oeste del CEN, en la desembocadura del Río Sabana.

Hemos hecho esta relativamente larga relación de instancias donde se ha valorado la importancia ambiental y ecosistémica del área que compone la hoy RNCEN, debido a que es fundamental estar consciente que durante casi cuarenta años, se ha mantenido un consenso sobre esta importancia, y que el mismo se ha expresado oficial y públicamente por agencias del Gobierno de Puerto Rico, del

Gobierno de los Estados Unidos y por organizaciones conservacionistas privadas. Estas expresiones de política pública sobre la necesidad de conservar y preservar el área han de ser importantes para evaluar los hallazgos que se expresan en adelante.

#### **LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN LA RNCEN: MARCO LEGAL**

Como indicáramos arriba, la Orden Ejecutiva OE-2007-37 ordenó, en su Cláusula Séptima, al Secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales a *“iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la Reserva Natural del CEN, por medio de compra, donación, legado, permuta, expropiación forzosa o de cualquier otro modo legal.”* De paso, esta misma Cláusula facultó al Secretario a realizar todas las gestiones legales necesarias para adquirir propiedades, estructuras, o edificaciones particulares o privadas ubicadas dentro de los terrenos del CEN.

La cláusula novena de la Orden Ejecutiva estableció que en los casos en que el DRNA tenga que adquirir los terrenos de la Reserva Natural, valorará las fincas según las disposiciones legales aplicables. Tanto las adquisiciones como las valoraciones de dichas fincas, deberían efectuarse conforme a las leyes y reglamentos del Estado Libre Asociado y a la Orden Ejecutiva OE-2001-29, y como medida supletoria, conforme a los *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*. La OE-2001-29 fue uno de los productos de la Comisión Independiente de Ciudadanos para Evaluar Transacciones Gubernamentales, creada en el Cuatrienio 2001-2004. La Orden establece guías y procedimientos aplicables a todos los organismos de la Rama Ejecutiva y a las Corporaciones Públicas en la preparación de informes de valoración para la adquisición, pero sobre todo, de arrendamiento, de bienes inmuebles privados para ser dedicados a fines públicos.

Siendo este marco descrito aquél bajo el cual se ordenó el proceso de compra de terrenos, la carencia de fondos completos para esa compra por parte del DRNA y el Gobierno de Puerto Rico provocó un cambio importante en la forma en que se tasarían y últimamente, valorizarían, los terrenos sujetos a compra.

## TRÁMITES EN LOS TERRENOS QUE HOY COMPONEN LA RNCEN

Para entender el ámbito de esta investigación, hay que explicar la cronología del trámite de proyectos que en un momento dado, estuvieron propuestos dentro del CEN.

### San Miguel Four Seasons Resort

En el año 2001, la empresa Juaza, Inc., presentó una Consulta de Ubicación<sup>1</sup> ante la Junta de Planificación (JP)<sup>2</sup>. La misma consistía de la construcción de un hotel de 250 habitaciones, 175 unidades de condo-hotel, un campo de golf de 27 hoyos, un club de tenis, otro de playa, un spa, un centro de investigación y educación, una planta de tratamiento de aguas usadas y hasta un máximo de 1,025 unidades residenciales, tanto unifamiliares como multifamiliares, todo esto en un predio de aproximadamente 1,300 cuerdas entre los municipios de Luquillo y Fajardo, en un complejo de instalaciones y estructuras con el nombre de “San Miguel Four Seasons Resort” (en adelante, San Miguel). A pesar de que la JP llevó a cabo vistas públicas sobre la Consulta durante tres días en agosto de 2003, esta Agencia no podía tomar una decisión sobre la aprobación o no de la misma, debido a que

<sup>1</sup> En la acepción aplicable: **Consulta de Terrenos y Ubicación** - Procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:

a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos. Definición 126, Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terreno. Noviembre 2010.

<sup>2</sup> Consulta de Ubicación 2001-23-0961-JPU

cualquier decisión de esta naturaleza está sujeta a que el proyecto propuesto cumpla con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como “Ley de Política Pública Ambiental”. El papel de las Declaraciones de Impacto Ambiental (en adelante, DIA) como inicio de un proceso de planificación y evaluación de la viabilidad de proyectos y propuestas que puedan tener un impacto ambiental significativo fue breve, pero magistralmente, descrito por nuestro Tribunal Supremo, refiriéndose a las DIAs:

*"es el instrumento que provee el ordenamiento jurídico puertorriqueño para asegurar que la conservación y el uso racional de los recursos naturales deben tenerse en cuenta al momento de hacer planes y tomar las primeras decisiones gubernamentales sobre una propuesta que pueda tener un impacto en el medio ambiente. Esta declaración es un instrumento de planificación; la primera etapa de un largo camino de autorizaciones oficiales en el desarrollo de un proyecto."*<sup>3</sup>  
(Énfasis nuestro)

El proceso de cumplir con la Ley de Política Pública Ambiental se tramita operacionalmente a través de las DIAs, y su cumplimiento debía ser certificado entonces por la Junta de Calidad Ambiental (JCA). Hoy día, por cambios en el proceso de obtención y evaluación de permisos, esta certificación es responsabilidad de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

En torno al proyecto San Miguel, la JCA tuvo ante sí tres documentos ambientales sometidos por los proyectistas: una DIA Preliminar en el año 1999; una DIA Preliminar nueva en enero del año 2002; y una DIA Preliminar Actualizada en marzo del año 2004. Ninguna de estas versiones de DIAs fue aprobada por la JCA, por lo que fueron devueltas a los proponentes por insuficiencia de contenido o por errores o ausencias de información importante. El último rechazo

<sup>3</sup> Municipio de San Juan v. J.C.A., 2000 T.S.P.R. 183.

al documento ambiental fue notificado mediante Resolución de la Agencia el 11 de abril de 2006, donde se les requería preparar otra DIA Preliminar Actualizada nueva. Desde esa fecha, los proponentes no sometieron documento alguno que pudiera ser evaluado por la agencia, por lo que no completaron el cumplimiento con la política pública ambiental. Por no cumplir con esta política, la Consulta de Ubicación o cualquier otro permiso, autorización o endoso de agencia alguna no podía ser otorgada. En esencia, el proyecto quedaba fuera de cualquier consideración por parte de las agencias del gobierno.

Parte importante (por su localización) de los terrenos donde se proponía ubicar el proyecto San Miguel le pertenecían a la Compañía de Fomento Industrial (Finca Las Paulinas). Comprendiendo una tercera parte del proyecto San Miguel, con 443 cuerdas, existía una opción de compra desde diciembre del año 2000, entre los proponentes de San Miguel y la CFI sobre esta finca. La opción tenía una vigencia de un año, sujeta a una extensión de 18 meses adicionales. La consulta de transacción pública que debía aprobar la JP para que esta opción se llevara a cabo, nunca ocurrió, y la opción de compra venció, en todo caso, en junio de 2002 sin haberse concretado.

A fin de cuentas, el proyecto San Miguel Resort nunca obtuvo permiso o autorización alguna para comenzar su construcción, ni el tracto y perspectiva reglamentaria y legal hubiera permitido pensar que el mismo tenía posibilidades de siquiera iniciarse, mucho menos llevarse a cabo.

### **Proyecto Dos Mares J.W. Marriot Resort**

Este es otro proyecto que había propuesto la construcción de múltiples estructuras dentro de lo que hoy es la RNCEN. El grupo de Dos Mares propuso ubicar 250 unidades residenciales, un hotel de 350 habitaciones, un campo de golf de 18 hoyos con su respectivo club; un club de playa, una planta de tratamiento de aguas sanitarias y un centro

de información sobre los recursos naturales en el área. Todo esto, por supuesto, con la red de infraestructura que tales instalaciones conllevan, en un predio de unas 355 cuerdas, todas en el municipio de Fajardo, dentro del CEN.

La Consulta de Ubicación<sup>4</sup> para este proyecto fue sometida previamente a la de San Miguel, pues se presentó en julio de 1998. La DIA Preliminar para Dos Mares fue sometida en marzo de 1999. En septiembre del año 2000, la JCA determinó declarar esta DIA como una Final, sujeto a que se atendieran varios de los comentarios vertidos por agencias y se incorporara la contestación a los mismos en ese documento ambiental final. En noviembre de ese año, la JP aprobó la Quinta Extensión a la Consulta de Ubicación. Esta determinación fue disputada en el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico en diciembre de 2000, mediante recurso legal sometido por la Fundación Surfrider. El Tribunal de Apelaciones revocó la decisión de la JP, ordenando la celebración de vistas públicas para la Consulta de Ubicación.

Este proceso desembocó en que la JP, que fue la Agencia Proponente para este proyecto, preparó una DIA Final Enmendada, para la cual la JCA llevó a cabo vistas públicas en septiembre de 2002. La JP, por otra parte, llevó a cabo vistas públicas para la Consulta de Ubicación en junio de 2002.

En octubre de 2003, la JCA emitió una resolución, ordenando a la JP a preparar una DIA Final que presentara y discutiera los comentarios y señalamientos que los ciudadanos y agencias habían sometido durante el proceso de evaluación del documento ambiental. En julio de 2004, se presentó la DIA Final y en octubre de 2004, la JCA declaró este documento como final, dando por terminado el proceso de evaluación de los impactos ambientales.

En noviembre de 2004, organizaciones y ciudadanos individuales sometieron dos recursos de revisión de esta decisión ante el Tribunal

<sup>4</sup> Consulta de Ubicación 98-24-0681-JPU

de Apelaciones, solicitando la revocación de la Resolución que certificaba la aprobación de la DIA-Final. El Tribunal confirmó la decisión de la Agencia. En ese mismo mes, los apelantes presentaron una Moción de Reconsideración, siendo denegada la misma por el Tribunal de Apelaciones en diciembre de 2005.

En diciembre de 2005, los Apelantes presentaron un recurso de *Certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico que fue declarado no ha lugar el 8 de septiembre de 2006. El 21 de septiembre, los peticionarios presentaron una Moción de Reconsideración ante el mismo Tribunal, que también fue declarada sin lugar el 13 de octubre de 2006. El 20 de octubre de 2006, los Peticionarios sometieron una segunda Moción de Reconsideración, que fue acogida por el Tribunal Supremo el 25 de mayo de 2007, a través de una Resolución que ordenó a la JCA a revisar su determinación y atender varias deficiencias identificadas en el documento ambiental. Entre las deficiencias que el Tribunal reconocía como ciertas, una de ellas se relacionaba con el impacto acumulativo del proyecto, requisito fundamental en la evaluación de los impactos ambientales, donde se tiene que considerar el impacto del proyecto en el contexto de las otras actividades en la zona que compiten o competirían por los recursos disponibles. La disponibilidad de agua potable y vías vehiculares fueron elementos claves que no habían sido discutidos adecuadamente, e incluso se había omitido información importante en esta evaluación, encontró el Tribunal. De igual forma, el trato hacia las poblaciones de especies en peligro de extinción fue otra deficiencia importante en la que el Tribunal coincidió con los peticionarios que había sido abordada de forma “insuficiente y superficial”, según indica la Resolución del Supremo.

Luego de la revocación del Tribunal Supremo, no aparece gestión alguna ante la JCA dirigida a la enmienda del documento ambiental. También tenemos que reconocer que al momento de emitirse la

decisión por parte del Tribunal Supremo se emitía por parte del Gobernador de turno la Orden Ejecutiva OE 2007-37 el 4 de octubre de 2007, que ordenaba a la JP establecer la Reserva Natural del CEN. Esta Orden Ejecutiva, además, ordenaba al Secretario del DRNA a iniciar la adquisición de los terrenos comprendidos en la RNCEN

Ante esta decisión, es claro que no se certificó el cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, y por ende, no se aprobó, ni se podía aprobar, la Consulta de Ubicación, lo que impedía la obtención de permisos, autorizaciones o endosos de cualquier naturaleza para la construcción del proyecto, esto debido a que los proponentes del proyecto desistieron, por inacción, de continuar con el proceso de aclarar los asuntos señalados en la sentencia de nuestro alto foro judicial, según relatado.

Similar al caso de San Miguel, el 60 por ciento del espacio que proponía utilizar Dos Mares en la última versión del proyecto, consistía de terrenos públicos, pertenecientes a la Compañía de Fomento Industrial (en adelante, CFI). Para ello, acordaron una opción para el arrendamiento de 174 cuerdas de la finca Convento Norte por un término de 60 años. Esta opción, firmada el 25 de abril de 1997, tenía una vigencia de tres años (hasta abril del año 2000). En octubre de ese año, la opción fue renovada, aumentando la cabida a 211 cuerdas de la Finca Convento Norte. Esta enmienda también incluyó una opción de compra de parte de la finca, además de que se incluía una porción de la Finca Las Paulinas, también perteneciente a la CFI. Una de las condiciones para mantener la opción era que, a partir de diciembre de 2006, la CFI podía cancelar la misma si Dos Mares no había resuelto para entonces objeciones para el arrendamiento planteadas por terceros. El 4 de octubre de 2007, la CFI canceló la opción de arrendamiento a Dos Mares.

RR

Aunque el Grupo de Dos Mares tenía la opción de continuar con su proceso de completar los requisitos de cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental, desistieron, por inacción o por allanarse a la orden ejecutiva arriba indicada.

La Comisión tiene en su poder una comunicación de la Compañía de Turismo, fechada el 4 de noviembre de 2011 y firmada por su Director Ejecutivo entonces, Mario González Lafuente. La comunicación es la introducción al memorial sometido por el Sr. González Lafuente al P. del S. 2282, que fue el proyecto que se convirtió en la Ley 126-2012, que declaró los terrenos públicos en el hoy Corredor como Reserva Natural. La comunicación indica, luego del saludo protocolar:

*“Desde principios de la década de 1990, la Compañía ha identificado la región noreste de Puerto Rico como una de alto potencial de desarrollo turístico y ha promovido activamente su desarrollo para beneficio de los residentes de esa región y de toda nuestra industria turística. Lamentablemente, en la actualidad no existen proyectos turísticos activos o recientemente presentados ante la Compañía en lo que ahora se conoce como Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Noreste. El proyecto anteriormente conocido como San Miguel Four Seasons Resort fue abandonado por sus proponentes en el año 2007 (ver El Nuevo Día, edición del 15 de junio de 2007) y el proyecto Dos Mares Resort está en suspenso desde hace varios años. Por lo tanto, no hay ante la consideración de la Compañía ningún proyecto turístico en el Área Especial de la Gran Reserva.”* (énfasis nuestro)

Resumiendo, tanto el proyecto San Miguel, como Dos Mares, no tenían permiso alguno de construcción; tampoco tenían Consulta de Ubicación aprobada ni habían cumplido con la Ley de Política Pública Ambiental. La propia agencia de gobierno encargada del turismo los daba por abandonados desde junio de 2007 a San Miguel y antes de eso a Dos Mares. En otras palabras, para el 4 de octubre de 2007, fecha en que se emite la Orden Ejecutiva ordenando iniciar la compra de terrenos en el CEN, no podía existir la presunción creíble de que San Miguel o Dos Mares podían ser construidos en el CEN.

## EL PROCESO DE COMPRA: LA VALORACIÓN Y TASACIÓN



Como indicáramos en una sección anterior de este Informe, al momento de emitirse la Orden Ejecutiva OE-2007-37, ordenando al DRNA iniciar la compra de terrenos en el CEN, las finanzas de esta Agencia, al igual que las de las restantes agencias del gobierno se encontraban ya en una situación precaria. Recordemos que el 2007 era el segundo o tercer año de lo que ha sido la recesión económica más extensa de nuestra historia económica moderna. El DRNA recurrió entonces al *Trust for Public Land* (en adelante, TPL), organización norteamericana con sede en California, dedicada, entre otras gestiones, a levantar fondos para adquisición de terrenos privados para convertir los mismos en propiedad pública. Ya el DRNA conocía al TPL por el papel que esta organización jugó en la compra de cerca de mil cuerdas de terreno en las salinas de Cabo Rojo en el año 1991, añadiendo estas tierras al *Cabo Rojo National Wildlife Refuge*, reserva administrada por el Servicio de Pesca y Vida Silvestre del Departamento de lo Interior del Gobierno de los Estados Unidos.

Desconocemos si fue por iniciativa de TPL, o de funcionarios del DRNA, lo cierto es que para la primera propuesta de compra de terrenos en el CEN se solicitó y obtuvo \$1.5 millones de fondos federales, provenientes del *USFWS Recovery Land Acquisition Grant*, entre otras fuentes.<sup>5</sup>

Ahora bien, el usar la fuente federal de fondos para la adquisición de tierras, tuvo una consecuencia. En palabras del DRNA, por voz de su Sub-Secretario, Julio Méndez González, en su comparecencia ante esta Comisión: *“La presencia de fondos provenientes de agencias del gobierno federal en los procesos de adquisición trabajados al presente en la RNCEN se han realizado conforme los procedimientos establecidos en el “Uniform Appraisal Standards for Federal Land*

---

<sup>5</sup> Además de los fondos federales, para esta primera adquisición también se obtuvieron \$8.2 millones de los fondos de mitigación del *Morris Berman NRDA Oil Settlement Funds*, y el DRNA aportó de fondos propios, \$2.96 millones.

*Acquisitions (UASFLA) conocido como "Yellow Book". Esta guía se establece para procesos de valoración de terrenos que serán total o parcialmente financiados con fondos federales."*

El proceso de adquisición que se conoce como "San Miguel Fase I" comenzó incluso, antes de que se emitiera la Orden Ejecutiva ordenando el inicio de este proceso (octubre 2007). El 25 de junio de 2007, la firma de tasadores de bienes raíces y consultores McCloskey, Mulet & Bonnin y el Tasador José Hernández (en adelante, MMB), le sometieron a TPL una valoración y tasación para la compra de 263.77 cuerdas de terreno en los barrios Pitahaya y Juan Martín del municipio de Luquillo. Al momento de la tasación, estas tierras formaban parte de una finca mayor, llamada San Miguel, eran parte de los terrenos donde se había propuesto en el pasado el proyecto San Miguel Four Seasons Resort y pertenecían a la corporación Juaza, Inc. Juaza, a su vez, era una corporación con fines de lucro, hoy disuelta, cuyo incorporador principal fue el Sr. Juan R. Zalduondo, hoy acusado en el ámbito federal por lavado de dinero del narcotráfico.

El primer planteamiento de MMB, en términos de los elementos de valoración para esta parcela, fue que para la valoración misma se partió de varias "Presunciones Extraordinarias" o *Extraordinary Assumptions*. Como veremos, el incorporar estas suposiciones, o presunciones, extraordinarias, es la razón subyacente fundamental para esta investigación. Sin embargo, antes de entrar específicamente en el proceso de valoración y tasación de los terrenos del CEN, reproducimos aquí parte del memorial sometido sobre la R. del S. 177 ante esta Comisión por las organizaciones sin fines de lucro, Iniciativa para el Desarrollo Sustentable y la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, con el propósito de colaborar en el entendimiento sobre el marco de los requerimientos legales de la tasación y valoración de tierras. Presentamos a continuación las partes que tienen que ver con las disposiciones que usa el Gobierno Federal de los Estados Unidos,

así como las que establece la legislación del Estado Libre Asociado. La decisión de reproducir estas secciones se debe a que, luego de evaluar su contenido, hemos concluido que difícilmente pudiéramos expresarlo de forma más concisa y precisa que lo que han hecho ellos.

“A. UASFLA

El *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA) es una guía sobre los criterios que debe considerar un tasador al valorar una propiedad que será adquirida con fondos del Gobierno Federal, basado en la jurisprudencia aplicable. Esta presenta, a su vez, los requisitos de formato y contenido del informe en el cual este análisis de valoración debe estar plasmado o documentado.<sup>6</sup>

Cuando el Gobierno Federal adquiere una propiedad privada, sea a través de una compra voluntaria o expropiación, debe mediar justa compensación a su dueño. Los tribunales de justicia son los únicos organismos con la facultad de determinar la “justa compensación” por tratarse de una materia de estricta interpretación constitucional.<sup>7</sup> (ver Sección B-1 de UASFLA). Según ha interpretado el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, la justa compensación es el valor en el mercado de la propiedad a ser adquirida por el Estado.<sup>8</sup> (ver Sección B-2 de UASFLA). El “valor en el mercado” es definido en el UASFLA, basado en varias decisiones del Tribunal Supremo de los Estados Unidos, de la siguiente forma:

*“El valor en el mercado es la suma de dinero en efectivo en que una propiedad pudo haber sido vendida con toda probabilidad en la fecha efectiva en que fue valorada, tras estar disponible para*

<sup>6</sup> La información contenida en el UASFLA o *Yellow Book* ha sido desarrollada, promulgada y adoptada por el Interagency Land Acquisition Conference. Esta entidad está compuesta por representantes de agencias federales que realizan adquisiciones de terrenos para uso público. El UASFLA es publicado o impreso por el Appraisal Institute como un servicio para divulgar esta información.

<sup>7</sup> *United States v. 93.970 Acres of Land*, 360 U.S. 328, 332-333 (1959); *United States v. Miller*, 317 U.S. 369, 380 (1943).

<sup>8</sup> The United States has the authority to take private property for public use by eminent domain, but is obliged by the Fifth Amendment to provide “just compensation” to the owner thereof. “Just Compensation,” we have held, means in most cases the fair market value of the property on the date it is appropriated. “Under this standard, the owner is entitled to receive ‘what a willing buyer would pay in cash to a willing seller’ at the time of the taking.” *Kirby Forest Industries, Inc. v. United States*, 467 U.S. 1, 9-10 (1984) (citations omitted).

*la venta durante un tiempo razonable en el libre mercado, de parte de un vendedor deseoso y con conocimiento razonable a un comprador deseoso y con conocimiento razonable, sin que uno o el otro haya vendido o comprado bajo coacción alguna, y tras haber dado consideración debida a todos aquellos usos económicos disponibles de la propiedad al momento de su tasación.”<sup>9</sup>*

El tasador es el encargado de determinar el valor en el mercado de la propiedad. Se supone que el valor en el mercado de una propiedad se estime a base del mayor y mejor uso (*highest and best use*), es decir, el uso mayor y más rentable para lo cual puede ser aprovechada la propiedad.<sup>10</sup> (ver Sección B-3 de UASFLA). Por lo tanto, cualquier alteración o cambio en el valor de mercado de la propiedad como resultado del esfuerzo, gestión o “proyecto” gubernamental para adquirirla, debe ser ignorado.<sup>11</sup>

De ordinario, el mayor y mejor uso de una propiedad es aquel presente al momento de la compra, y esto se presume como tal cuando se valora una propiedad para ser adquirida con fondos o participación del Gobierno Federal.<sup>12</sup> Para esto, el tasador tiene la obligación de informar en su informe los usos del terreno a los que haya estado sujeta la propiedad durante los últimos 10 años a la fecha de tasación (ver UASFLA, Sección A-13d: Use History).

En consecuencia, cuando se reclama un mayor y mejor uso diferente al existente en una propiedad, el peso de la prueba recae en aquel que hace este reclamo. En cambio, si la propiedad es claramente

<sup>9</sup> Ver UASFLA, Sección B-2, Market Value Criterion: “Market value is the amount in cash, or on terms reasonably equivalent to cash, for which in all probability the property would have sold on the effective date of the appraisal, after a reasonable exposure time on the open competitive market, from a willing and reasonably knowledgeable seller to a willing and reasonably knowledgeable buyer, with neither acting under any compulsion to buy or sell, giving due consideration to all available economic uses of the property at the time of the appraisal.”

<sup>10</sup> The highest and most profitable use for which the property is adaptable and needed or likely to be needed in the reasonably near future. . . . *Olson v. United States*, 292 U.S. 246, 255 (1934). See also *Boom Company v. Patterson*, 98 U.S. 403, 408 (1878).

<sup>11</sup> *United States v. Reynolds*, 397 U.S. 14, 16-17 (1970).

<sup>12</sup> *United States v. Buhler*, 305 F.2d 319, 328 (5th Cir. 1962); *United States v. L. E. Cooke Company, Inc.*, 991 F.2d 336, 341 (6th Cir. 1993); *United States v. 62.50 Acres of Land*, 953 F.2d 886, 890 (5th Cir. 1992); *United States v. 69.1 Acres of Land.*, 942 F.2d 290, 292 (4th Cir. 1991).

adaptable a otro uso diferente al existente, su valor potencial en el mercado debe ser considerado. Sin embargo, el valor en el mercado no puede basarse en usos potenciales que sean especulativos o en conjeturas. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha afirmado lo siguiente:

*“Elementos que afectan el valor de una propiedad y que dependen de eventos o combinaciones de ocurrencias que, aunque dentro de lo posible, muestran no ser razonablemente probables, deben ser excluidos de consideración, dado que tal proceder permitiría que la mera especulación y conjetura se convirtiese en la guía para determinar su valor – acto que debe ser condenado en transacciones de negocios, así como en la adjudicación judicial de la verdad.”*<sup>13, 14</sup>

El mayor y mejor uso bajo consideración y propuesto requiere una probabilidad razonable de que el predio tasado es tanto físicamente adaptable para ese mismo uso y de que existe una necesidad o demanda para ese mismo uso en un futuro cercano razonable; adaptación física de por si es insuficiente.<sup>15</sup> Obviamente, la operación o uso más rentable identificado para la propiedad **debe cumplir con lo dispuesto en ley.**<sup>16</sup>

La sección B-23 (Zonificación y Permisos) de UASFLA establece que el valor en el mercado al momento de tasación debe ser aquel según la condición y situación que presente la propiedad.<sup>17</sup> Si la propiedad

<sup>13</sup> Ver UASFLA, Sección B-3, Highest and Best Use: “Elements affecting value that depend upon events or combinations of occurrences which, while within the realm of possibility, are not fairly shown to be reasonably probable should be excluded from consideration, for that would be to allow mere speculation and conjecture to become a guide for the ascertainment of value—a thing to be condemned in business transactions as well as in judicial ascertainment of truth.”

<sup>14</sup> Olson v. United States, 292 U.S. 257(1934).

<sup>15</sup> Ibid., 256; United States v. 27.93 Acres of Land, 924 F.2d 506, 512 (3rd Cir. 1991); United States v. 33.90 Acres of Land, 709 F.2d 1012, 1014-1015 (5th Cir. 1983); United States v. 158.24 Acres of Land, 696 F.2d 559, 563 (8th Cir. 1982); United States v. 77,819.10 Acres of Land, 647 F.2d 104, 110 (10th Cir. 1981).

<sup>16</sup> “[O]bviously the more profitable operation must be allowed by law to be carried out on the premises.” En: United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

<sup>17</sup> United States v. Chandler-Dunbar Co., 229 U.S. 53, 76 (1913); United States v. Miller, 317 U.S. 369, 374 (1943); United States v. Reynolds, 397 U.S. 14, 16 (1970).

está sujeta a alguna restricción en uso (Ej. zonificación o calificación), ese factor debe ser considerado.<sup>18</sup> **Por lo tanto, si las restricciones resultantes a la zonificación excluyen un uso más rentable, este uso, de ordinario, no debe ser considerado en la valoración de la propiedad.**<sup>19</sup> Debido a que la propiedad debe ser valorada a la luz de su mayor y mejor uso, **su zonificación es de importancia crítica dado que estos usos están restringidos o limitados entonces a aquellos permitidos en ley.**

La sección D-6 (Zonificación y Usos del Terreno) de UASFLA discute en detalle el trato o análisis que una tasación debe dar a un predio o propiedad zonificada. En esta se indica que si la propiedad se encuentra en un área zonificada, el tasador debe narrar o documentar las restricciones en la tasación e interpretar el impacto de estas sobre su uso y valor. **Al seleccionar ventas comparables a ser utilizadas en la tasación, el tasador deberá seleccionar aquellas ventas que tengan una zonificación igual o similar a la propiedad evaluada.**<sup>20</sup> Otras disposiciones relacionadas a la zonificación y que podrían afectar el valor de la propiedad, tales como la altura máxima permitida para cualquier edificación, retiros, lotificación, entre otras, deben ser consideradas.

La zonificación o calificación puede cambiar y un comprador futuro podría considerar esa posibilidad al determinar el precio que pagaría por la propiedad. En consecuencia, si existe una probabilidad razonable de que la zonificación cambie en el futuro, esta probabilidad

<sup>18</sup> United States v. 27.93 Acres of Land, 924 F.2d 506, 512 (3rd Cir. 1991); United States v. 174.12 Acres of Land, 671 F.2d 313, 315-316 (9th Cir. 1982); United States v. 320.0 Acres of Land, 605 F.2d 762, 818 (5th Cir. 1979); United States v. Eden Memorial Park Association, 350 F.2d 933, 936 (9th Cir. 1965); H & R Corporation v. District of Columbia, 351 F.2d 740, 742-743 (D.C. Cir. 1954); Rapid Transit Co. v. United States, 295 F.2d 465, 466-467 (10th Cir. 1961), cert. denied, 369 U.S. 819 (1962); United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

<sup>19</sup> "Thus, if existing zoning restrictions preclude a more profitable use, ordinarily such use should not be considered in the evaluation." En: United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied, 358 U.S. 921.

<sup>20</sup> "In selecting comparable sales for use in the appraisal, the appraiser should select those sales that have the same or similar zoning as the property being appraised."

debe ser considerada al estimar su valor; pero sólo en la medida en que la probabilidad habría afectado el precio que un comprador hubiese estado dispuesto a ofrecer al momento en que la propiedad fue adquirida por el gobierno.<sup>21</sup> La opinión del tasador en cuanto a si existía una probabilidad razonable **debe estar fundamentada en hechos**; es insuficiente o inadecuado afirmar meramente de que existía una probabilidad razonable para un cambio de zonificación.<sup>22</sup> Aun cuando el tasador haya concluido que la propiedad pudiera utilizarse para un mayor y mejor uso si estuviera zonificada diferentemente, **esto de por sí no sugiere que la probabilidad para tal rezonificación exista.**<sup>23</sup> Tal determinación, por lo tanto, pudiera requerir de los servicios de un consultor con peritaje en asuntos relacionados al uso de los terrenos (Ej. planificador), entre otras disciplinas. **El tasador no podrá adoptar presunciones irrazonables, no autorizadas o sin fundamentos al hacer una tasación o valoración en lugar o en sustitución a obtener asistencia especializada de un consultor.**<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Ver UASFLA, Sección B-23 (Zoning and Permits): "Thus, if there is a reasonable probability that the property's zoning classification will be changed, this probability should be considered in arriving at the value estimate; but it should be considered only to the extent that the *probability* would have affected the price a willing buyer would have offered for the property at the time of the government's acquisition. The appraiser's opinion as to whether there is a reasonable probability of a zoning change must have a factual foundation; it is insufficient to merely assert that there is a reasonable probability of a zoning change." Según: Virgin Islands v. 2, 7420 Acres of Land, 411 F.2d 785, 786 (3rd Cir. 1969); United States v. Meadow Brook Club, 259 F.2d 41, 45 (2nd Cir. 1958), cert. denied 358 U.S. 921; H & R Corporation v. District of Columbia, 351 F.2d 740, 743 (D.C. Cir. 1954).

<sup>22</sup> Ver UASFLA, Sección B-23 (Zoning and Permits): "The foregoing principles apply with equal force when the property is subject to regulations that preclude a particular use unless a permit for that use has been issued by the regulating authority. (Substitute "reasonable probability of obtaining a permit" for "reasonable probability of a zoning change.>"). Según: H & R Corporation v. District of Columbia, 351 F.2d 740, 742-743 (D.C. Cir. 1954); United States v. 320.0 Acres of Land, 605 F.2d 762, 819, n. 130 (5th Cir. 1979);

<sup>23</sup> Ver UASFLA, Sección D-6 (Zoning and Other Land Use Regulations): "Although an appraiser might conclude that a property could be put to a higher and better use if it were zoned differently, this does not in itself suggest that a probability of rezoning exists."

<sup>24</sup> Ver UASFLA, Sección D-15: Contracting for Appraisal and Other Expert Services: "The appraiser may not adopt unauthorized, unreasonable, or unsupported assumptions in making an appraisal in lieu of obtaining specialized consultant assistance. The types of special consultant most often needed include: Fixture appraisers; Environmental engineers and auditors; Civil engineers; Cost estimators and contractors; **Market experts; Feasibility and planning experts;** Statisticians; Geologists/mining engineers/mineral specialists; **Hydrologists;** Timber cruisers/foresters/forestry engineers; Communications experts". (Énfasis suplido)

Si el tasador concluye que la propiedad tiene un mayor y mejor uso que es física y económicamente contrario a la zonificación vigente, este debe realizar una investigación sobre la probabilidad de que dicho cambio (Ej. consulta de ubicación) sea aprobado. La investigación debe discutir, entre otros, la siguiente información:

- entrevistas con funcionarios a cargo de analizar cambios en la zonificación (Ej. técnico de la región este del Programa de Planes de Usos de Terrenos);
- entrevistas con funcionarios pertenecientes al cuerpo u organismo encargado de aprobar cambios de zonificación (Ej. miembros de la Junta de Gobierno de la JP);
- una revisión de toda la actividad relacionada a rezonificaciones en propiedades cercanas, incluyendo tanto aprobaciones como denegaciones;
- una revisión de las tendencias en el uso de los terrenos en la vecindad o área cercana a la propiedad, así como cambios recientes, si alguno, en dichas tendencias;
- una revisión de las características físicas de la propiedad evaluada, así como de las cercanas;
- una revisión de los patrones de crecimiento en áreas cercanas;
- investigar actitudes entre los vecinos con respecto a rezonificaciones;
- una revisión sobre las disposiciones contenidas en los planes de uso del terreno;
- una determinación sobre la edad o tiempo en que lleva en efecto la zonificación;
- un análisis sobre las ventas de propiedades similares para determinar si el valor de las ventas refleja la rezonificación anticipada.

El informe de valoración o tasación deberá incluir, en resumen, una descripción de la investigación realizada por el tasador para determinar

que existía una probabilidad razonable de que la propiedad fuese rezonificada, un análisis de la información recopilada, y la base o fundamento fáctico que sustentó la conclusión hecha por el tasador.

**Bajo ninguna circunstancia la propiedad puede ser valorada como si esta hubiese sido rezonificada a un uso mayor.**<sup>25</sup>

El mismo principio que aplica a la zonificación aplica de igual manera cuando una propiedad está sujeta a otros reglamentos o leyes que excluyen o impiden un uso particular a menos de que sea autorizado a través de un permiso otorgado por una agencia.<sup>26</sup> La Sección D-6 de UASFLA indica que la reglamentación puede ser local, regional, estatal o federal, e incluir asuntos tales como **análisis de impacto ambiental, manejo de la zona costera, manejo de áreas inundables, reglamentación sobre humedales, especies en peligro de extinción y moratorias en permisos de construcción.**

La Sección B-16 de UASFLA (Ofertas de Compra o Venta) hace referencia al *Standards Rule 1-5 of The Appraisal Foundation's Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2000 ed.* En este se indica, que en relación a la propiedad tasada, el tasador debe analizar cualquier acuerdo de venta, opción o anuncio de venta de la propiedad, si es que esta información está disponible como parte del proceso normal de la investigación, incluyendo cualquier oferta de compra o venta que pueda documentarse y que haya ocurrido durante los últimos 10 años a la fecha de la valoración. En caso de que la propiedad no haya sido vendida o comprada durante ese periodo, el tasador debe informar la fecha de la última transacción a la que estuvo sujeta la propiedad. A su vez, el tasador debe identificar datos sobre

<sup>25</sup> Ver UASFLA, Sección D-6 (Zoning and Other Land Use Regulations): “**Under no circumstances can a property be valued as if it were already rezoned for a higher use.** The property must be valued only in light of the probability of obtaining a rezoning. Risk of being denied a rezoning, or that an exaction or other condition may be placed on the rezoning, always exists. The time delay and costs associated with the rezoning process must also be considered. If the probability of a rezoning is impacted, either positively or negatively, by the government project for which the property under appraisal is being acquired, such impact must be disregarded.” (Enfasis suplido)

<sup>26</sup> United States v. 62.50 Acres of Land, 953 F.2d 886, 890-893 (5th Cir. 1992); United States v. 8,968.06 Acres of Land, 326 F. Supp. 546, 548 (S. D. Tx. 1971).

ventas, contratos, ofertas, denegaciones, **opciones** y anuncios **sobre aquellas propiedades similares a la propiedad tasada para poder utilizar el método de ventas comparables** (ver UASFLA, Sección A-13e: Sales History).<sup>27</sup>

### **B. Interpretaciones Judiciales de Puerto Rico**

El Artículo II, Sec. 7 de la Carta de Derechos de la Constitución del ELAPR, L.P.R.A., Tomo I, consagra el derecho fundamental del ser humano al disfrute de la propiedad. El Art. II, Sec. 9 establece, además, que:

*No se tomará o perjudicará la propiedad para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley [...] <sup>28</sup>*

La justa compensación a la que tiene derecho el dueño de un predio adquirido por el Estado, irrespectivamente si es mediante venta voluntaria o expropiación forzosa, es aquella que represente el valor de la propiedad en el mercado al momento de su compra. Este valor se ha definido como el precio que un comprador en una venta voluntaria estaría dispuesto a pagar y aquel que un vendedor estaría dispuesto a aceptar, consideradas las condiciones en que se halle el terreno en la fecha de su compra y el uso más productivo y beneficioso a que el dueño pudiese dedicarlo dentro de un futuro razonablemente cercano. E.L.A. v. Fonalledas Córdova, 84 D.P.R. 573, 579 (1962). Entre los factores que se deben sopesar a la hora de fijar la justa compensación se encuentran: las ventas de propiedades similares, la topografía de la propiedad, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor

<sup>27</sup> “For instance, *The Appraisal of Real Estate*, 11th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 1996) contains the following statements: [...] To apply the sales comparison approach, an appraiser gathers data on sales, contracts, offers, refusals, options, and listings of properties considered competitive with, and comparable to, the subject property. Data from completed transactions are considered the most reliable value indicators (p. 400).”

<sup>28</sup> Similar protección al derecho de la propiedad se encuentra en la Constitución de los Estados Unidos, la cual establece en su Quinta Enmienda que nadie será privado de su vida, libertad o propiedad sin el debido proceso de ley, ni se tomará la propiedad privada para uso público sin una compensación justa. Hampton Development Corp. V. E. L. A., 139 D.P.R. 877, 888 (1996).

uso de lo adquirido y los bienes comparables. Id., a la página 580. E.L.A. v. Fonalledas Córdova, *supra*, a la página 580.



En el análisis para determinar el mejor uso del inmueble, hay que tener claro la diferencia entre los usos que aún no han sido aprobados por las agencias de gobierno concernidas, respecto a los usos prohibidos mediante disposición de ley. Los usos que se aprueben obviando las prohibiciones legales, carecen de validez. **El mejor uso no podrá ser aquel que esté al margen de lo que dispone la ley.** Cynthia Torres Torres, La Expropiación Forzosa en Puerto Rico. Ley, Jurisprudencia. Estudio y Guía práctica, First Book Publishing of P.R., 2002, págs. 141-142. Además, el Estado no tiene que pagar por las oportunidades que el dueño pueda perder como resultado de la expropiación o compra, ni por pérdidas futuras o la pérdida de la plusvalía proveniente de la ubicación de la propiedad. Adm. De Terrenos de Puerto Rico v. Nerashford, 136 D.P.R. 801 (1994). Es por esto que **la mera presentación de documentos como parte del trámite de solicitud de permisos ante las agencias correspondientes no implica una obligación de aprobarlos equivalentes a un derecho adquirido.** El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que para que se puedan reclamar derechos adquiridos se deben cumplir con los siguientes criterios: 1. que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado; 2. que la persona haya actuado a base del mismo; 3. que haya incurrido en gastos sustanciales. Fraternidad PHI Delta Pi v. Junta de Planificación, 76 D.P.R. 85, 592 (1954).

La compensación debe poner al dueño en una posición económica buena, pero no mejor, a la que estaba antes de la expropiación o compra. U.S. v. 2.33 Acres of Land, 704 F. 2d 728 (4<sup>to</sup> Cir. 1983).

Así, la determinación de justo valor de la propiedad expropiada o adquirida debe basarse en la condición de la propiedad **al momento de la valoración**, por lo que debe reflejar información concerniente a su

condición. State of New Jersey v. Robert J. Shein, 662 A. 2d 1020 (1955).<sup>29,</sup>

### Presunciones Extraordinarias

Como complemento a la descripción de lo que es el justo valor según la legislación federal y estatal, queremos añadir una breve explicación sobre lo que constituyen las “Presunciones Extraordinarias”, o *Extraordinary Assumptions*. Según el *Uniform Standards for Professional Appraisal Practice*, una Presunción Extraordinaria es una presunción, directamente relacionada con un trabajo específico, la cual, si se concluyera que es falsa, podría modificar las opiniones y conclusiones del tasador. Las Presunciones Extraordinarias suponen como hechos, información que de cualquier otra forma pudiera considerarse incierta, acerca de las características físicas, legales o económicas de la propiedad bajo estudio; o acerca de las condiciones ajenas a la propiedad, tal como condiciones del mercado o tendencias del mismo; o acerca de la integridad de los datos utilizados para el análisis. Una Presunción Extraordinaria solo puede usarse en un trabajo si:

<sup>29</sup> De igual forma, sobre el asunto de la valoración de las propiedades en acciones de expropiación forzosa, resultan ilustrativas las expresiones del Honorable Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico contenidas en el caso E.L.A. v. Alvarez Cintrón, sentencia emitida el 31 de octubre de 2007 en el caso KLAN2006-01485, donde se consignó sobre el particular lo siguiente:

El tribunal, al determinar el valor en el mercado de una finca, debe tomar en consideración todo elemento o indicador que un comprador prudente consideraría. Administración de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp., *supra*, pág. 809. La fijación de ese valor requiere una hábil sincronización de varios factores, y en último análisis, un sano equilibrio entre el derecho de los propietarios y las exigencias de la comunidad. E.L.A. v. Fonalledas, 84 D.P.R. 573, 579 (1962). **El valor razonable en el mercado de una parcela de terreno expropiada no puede determinarse descansándose para ello en bases inciertas y puramente especulativas.** E.L.A. v. Fonalledas, *supra*, pág. 579. Las ventas de propiedades similares constituyen la prueba principal del valor en el mercado, Pueblo v. Amadeo, *supra*, a la pág. 122. Sin embargo, esta similaridad no presupone igualdad sino similitud en topografía, facilidades, servicios, acceso, ubicación, cabida y el mejor uso de lo expropiado y los bienes comparables. Pueblo v. Amadeo, *supra*, pág. 122; Estado v. Bravo, *supra*, pág. 785. Las ventas similares deben ser contemporáneas, voluntarias y **similares al sujeto objeto de expropiación.** E.L.A. v. Fonalledas, *supra*, Autoridad sobre Hogares v. Colón, 73 D.P.R. 215 (1952). Como existen diferencias en las ventas comparables y el sujeto expropiado, es necesario que el tasador ajuste las mismas, ya sean estos ajustes positivos o negativos, para compensar por diferencias significativas entre aquellas y el sujeto. La razón principal para hacer los ajustes es que no hay dos ventas iguales. Administración de Terrenos v. Nerashford Dev. Corp., *supra*, pág. 809. [...] (Énfasis suplido)

- es necesaria para desarrollar opiniones y conclusiones creíbles;
- el tasador tiene fundamentos razonables para sostener la presunción extraordinaria;
- el uso de la presunción extraordinaria resulta en un análisis creíble;
- el tasador cumple con los requerimientos de información y transparencia dispuestos en el USPAP para presunciones extraordinarias. (Edición de 2002 del USPAP)<sup>30</sup>

En la investigación ordenada por la R. del S. 177, uno de los alegatos principales es la utilización innecesaria e inapropiada de presunciones extraordinarias, uno de los factores que se plantea provocó la sobre-valoración y en consecuencia, el costo tan elevado de las tierras del CEN.

Retomando entonces el proceso de valoración y tasación en el CEN, resumimos en la siguiente tabla los detalles de los terrenos adquiridos allí hasta el momento por parte del Gobierno de Puerto Rico:

<sup>30</sup> En *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. USPAP 2014-2015 Edition*, ©The Appraisal Foundation. *Definitions*, Pág. U-3:

*“Extraordinary Assumption: An assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser’s opinion or conclusions.*

*Comment: Extraordinary Assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis.”*

*Pág. U-18, Standard 1-2(f):*

*An extraordinary assumption may be used in an assignment only if:*

- *it is required to properly develop credible opinions and conclusions;*
- *the appraiser has a reasonable basis for the extraordinary assumption;*
- *use of the extraordinary assumption results in a credible analysis; and*
- *the appraiser complies with the disclosure requirements set forth in USPAP for extraordinary assumptions.*

PROPIEDAD	FECHA DE TASACIÓN	FECHA DE COMPRA	CABIDA (cdas.)	VALOR TASADO por MMB	PRECIO <sup>31</sup>
San Miguel 1	abril 2007	agosto 2007	263.77	\$15,600,000 <sup>32</sup>	\$12,500,000
San Miguel 2	septiembre 2008	diciembre 2008	147.13	\$15,410,000 <sup>33</sup>	\$11,150,000
San Miguel 3	marzo-mayo 2010	julio 2010	117.28	\$12,000,000 <sup>34</sup>	\$8,500,000
Dos Mares 1	diciembre 2012	mayo 2013	89.99	\$4,074,977 <sup>35</sup>	\$3,500,000
<b>TOTAL:</b>			618.17	\$47,084,97	\$35,650,000

A partir de la primera compra, en agosto de 2007, surgieron los primeros cuestionamientos al proceso mismo de tasación de las tierras en el CEN.

El 12 de noviembre de 2007, la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, sometió una comunicación a la señora Mildred Ramos Majoros, "Puerto Rico Project Manager" del TPL, con oficina en

<sup>31</sup> Según informado por el DRNA, el USFWS, NOAA o The Trust for Public Lands, en comunicados de prensa emitidos oficialmente por estas entidades.

<sup>32</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort, km. 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín Wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; José V. Hernández, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, P.E., Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: April 4, 2007. Date of Report: June 25, 2007.*

<sup>33</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of a Four Parcels (147.13240 cuerdas) within the San Miguel Resort as currently proposed before the Puerto Rico Planning Board km. 39.5, Road Pr-3, Pitahaya and Juan Martín wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: José V. Hernández. Date of Value Estimate: September 15, 2008. Date of Report: October 17, 2008.*

<sup>34</sup> Basado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - Market Value of San Miguel Phase III an approximate 117.28 cuerda (113.91 acres) parcel to be grouped from various contiguous parcels within the site of the proposed San Miguel Resort km 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín wards, Luquillo, Puerto Rico. . Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE Certified Real Estate Appraiser; Mark M. McCloskey Purcell, P.E., Certified Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: March 8, 2010. Date of Report: April 10, 2010. Cabe mencionar que en un informe de tasación preparado para The Trust for Public Lands c/o Ms. Mildred Majoros y realizado por José V. Hernández con fecha del 1 de junio de 2010, la propiedad fue tasada por un valor de \$11,500,000.00, al 15 de mayo de 2010.*

<sup>35</sup> Basado en la valorización hecha para una propiedad de 144 cuerdas y por un valor estimado de \$9,150,000, según presentado en el informe de tasación titulado *Appraisal Report - An approximate 144 cuerda site within the Dos Mares Resort El Conquistado Avenue, Las Croabas, Quebrada Fajardo, and Cabezas wards, Fajardo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, MAI, P.E., Real Estate Appraiser. Effective Date of Appraisal: December 4, 2012. Date of Report: December 7, 2012.*

Miami, Florida. En la misma, le reiteran, en primer lugar, la preocupación del proceso de compra a Juaza, Inc., como socio principal del Proyecto San Miguel, de los terrenos de la llamada parcela San Miguel, una de las que componen la hoy RNCEN.

La preocupación fundamental de la Coalición, según expresaban, era sobre cuáles presunciones extraordinarias y transacciones comparables se estaban utilizando para valorar y tasar el costo de esta propiedad. El alcance de la preocupación, planteaban, era porque el precio en que acordaran comprar esta primera parcela podía influir y afectar el costo de las restantes parcelas en manos privadas en el CEN, así como futuras transacciones en terrenos costaneros de similar sensibilidad ecológica en todo Puerto Rico.

El hecho de que esta comunicación ocurriera dos meses después de la primera compra, se debía a que, según el TPL le informara a la Coalición, las negociaciones entre el TPL y Juaza, Inc., estaban resguardadas por un acuerdo de confidencialidad, y no se podía distribuir un borrador de la tasación a la Coalición, tal y como lo habían solicitado, antes que la transacción ocurriera.

La comunicación de referencia entonces constituía, según la Coalición, una evaluación de la tasación hecha por la firma de McCloskey, Mulet & Bonnin (MMB) el 25 de junio de 2007.

El primer elemento evaluado por la Coalición y sus asesores, fue el de las Presunciones Extraordinarias que formaron parte integral de la tasación. La primera Presunción Extraordinaria elaborada por MMB y criticada por la Coalición fue:

*“That the proposed San Miguel Four Seasons Resort development consists of a hotel, condo hotel, time share, golf course and beach facility resort as currently proposed before the Planning Board, and*

*that the current development permit process continue as planned, without unforeseen delays.*"<sup>36</sup>

(Que el propuesto desarrollo San Miguel Four Seasons Resort consiste de hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf, e instalaciones playeras, tal y como están propuestas ante la Junta de Planificación, y que el proceso de permisos para el desarrollo actual, continúe sin atrasos imprevistos) (Traducción nuestra)

Señalaba la Coalición que, dado el hecho de que la Ley de Política Pública Ambiental le asignaba a la JCA la responsabilidad de conducir el proceso de evaluación ambiental representado por la presentación y trámite de una DIA, y sujeto a esta evaluación, la JCA le correspondía certificar el cumplimiento con la Ley. Hasta que esto no ocurriera, ninguna agencia podía otorgar permiso alguno para el proyecto. Por consiguiente, la Coalición cuestionó la validez y el fundamento mismo de una presunción extraordinaria que partía de la premisa de que el proceso de permisos para el proyecto San Miguel continuaría sin retrasos imprevistos ("*without unforeseen delays*"), debido a que no había siquiera cumplido con el proceso ambiental, que constituía, repetimos, el primer paso en un largo proceso de obtención de permisos.

De hecho, el documento titulado "*Appraisal Report-Market Value of a 260 cuerda portion of San Miguel I parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort*", indica, en la página 2 de su carta introductoria: "*Currently, the project permit status is on hold due to the Environmental Quality Review Board (JCA) which has not accepted the first two versions of the Environmental Impact Study that have been submitted by the developers.*" Es decir, según la firma

<sup>36</sup> *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel within the proposed San Miguel Four Seasons Resort, km. 39.5, Road PR-3, Pitahaya and Juan Martín Wards, Luquillo, Puerto Rico. Prepared for The Trust for Public Land c/o Ms. Mildred Majoros. By: Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE, Certified Real Estate Appraiser; José V. Hernández, Certified Real Estate Appraiser; Mark McCloskey Purcell, P.E., Real Estate Appraiser. Date of Value Estimate: April 4, 2007. Date of Report: June 25, 2007. P. 5*



MMB, el proyecto San Miguel se encontraba “en espera” porque la JCA había rechazado las primeras dos versiones de la DIA. Como explicáramos en una Sección anterior de este Informe, para la fecha en que se preparó esta tasación (abril-junio de 2007), ya la JCA hacía un año, el 11 de abril de 2006, había rechazado la tercera DIA y le había requerido al proponente preparar otra DIA Preliminar Actualizada nueva, que a la vez, constituía la cuarta DIA requerida por la Agencia. Desde esa fecha, los proponentes no sometieron documento alguno que pudiera ser evaluado por la agencia, por lo que no cumplieron con la política pública ambiental. No podía alegar MMB que simplemente el proyecto estaba “*on hold*”, puesto que hacía un año que no había movimiento alguno en el proceso y ya había un claro rechazo por parte de la JCA a los documentos de cumplimiento con la Ley de política Pública Ambiental.

La Coalición cuestiona también la presunción de MMB acerca de que la JP iba a aprobar el cambio de zonificación que los proponentes solicitaban. El predio sujeto a compra estaba zonificado como “Agrícola 1” (A-1) y “Conservación de Recursos 1” (CR-1). El desarrollador del proyecto proponía que dicha zonificación fuera cambiada a “Desarrollo Turístico Selectivo”, o DTS. Esta fue la razón por la cual se requería la intervención de la JP a través de una Consulta de Ubicación, pues la zonificación vigente no permitía los usos y densidades que proponía San Miguel. Once años antes de esta solicitud, en el año 1996, el Gobierno había establecido como política pública el “Plan Conceptual de Desarrollo de la Costa Nordeste de Puerto Rico”. En el mismo, además de mantenerse la zonificación que identificamos arriba, se estableció que el área se debía “evitar la construcción de estructuras en las áreas de playa y desestimular aquellas actividades o lotificaciones en terrenos colindantes que tengan el efecto de impedir y obstaculizar el libre acceso físico, la libre percepción de sus vistas panorámicas, el libre acceso al sol y su

disfrute para todos los ciudadanos”. El Plan incluso asignaba prioridad a que se designara la finca Convento Norte, donde el proyecto Dos Mares se proponía, como reserva natural. Por lo tanto, la re-zonificación solicitada por San Miguel con el propósito de construir 275 unidades residenciales, iba en contra de lo que había sido la política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por años, y no surge del récord administrativo que ese cambio de zonificación fuera a ser otorgado. Por ende, esta presunción extraordinaria de MMB no la entendemos como válida.

Critica la Coalición como irrazonable la conclusión de MMB de que el proceso de permisos de San Miguel no iba a encontrar obstáculos por parte de los opositores, al señalar que el proceso de permisos, al momento de la tasación, se veía positivo *“The permits Outlook for the San Miguel Resort is, at the current moment, looking positive”*.<sup>37</sup> Al momento de redactarse esa expresión, los opositores del proyecto habían logrado detener el mismo por ocho años consecutivos. No hay razón alguna para pensar que dicha oposición no continuaría de forma exitosa.

La segunda Presunción Extraordinaria cuestionada por la Coalición consiste de:

*“That the endorsements from the main government agencies be in place as of the effective date of value opinion as per documentation examined for this assignment”*.<sup>38</sup>

(Que los endosos de las principales agencias gubernamentales hayan sido dados a la fecha en que sometemos la opinión del valor de la propiedad, según expresados dichos endosos en los documentos examinados para este trabajo) (Traducción nuestra)

La Coalición planteaba que entre otras acciones contrarias a esta presunción, para el momento de esta tasación ya la Cámara de

<sup>37</sup> *Appraisal Report - Market Value of a 260 cuerda (267.71 acre) portion of San Miguel I Parcel, op cit. P. 63*

<sup>38</sup> *Ibíd.*

Representantes había aprobado el P. de la C. 2105, proyecto tripartita designando la finca San Miguel y las demás tierras del CEN como una reserva natural. Para ello, esta medida había recibido el apoyo del DRNA, la Oficina de Gerencia y Presupuesto, del *US Forest Service-El Yunque National Forest* y del Instituto Internacional de Dasonomía Tropical del Servicio Forestal de los Estados Unidos, entre otras agencias pertinentes. Además, el Servicio de Pesca y Vida Silvestre del Departamento de lo Interior del Gobierno de los Estados Unidos se habían opuesto a la propuesta de San Miguel, según expresada en las distintas DIAs, por ocho años consecutivos, y apoyaban la declaración de una reserva natural en el CEN. Por lo que señalar que las principales agencias endosaban el desarrollo de San Miguel, es faltarle a la verdad. Entre las principales agencias, las ambientales ciertamente estaban endosando la reserva natural.

La tercera Presunción Extraordinaria utilizada por MMB en esta compra, y criticada por la Coalición, fue:

*“That the subject portion of the parcel within a CR-1 conservation zoning district be included as part of the resort development as currently proposed and as conditionally approved by the Department of Natural and Environmental Resources”<sup>39</sup>*

(Que la parte de la parcela en discusión que ostenta una zonificación de Distrito de Conservación CR-1, se incluirá como parte del proyecto, tal y como está propuesto y condicionalmente aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales) (Traducción nuestra)

La principal crítica a esta presunción es que la Junta de Planificación es la única entidad facultada en Ley para aprobar cambios en zonificación. El DRNA no posee esa facultad, y en todo caso, si la poseyera, ni ellos ni la JP podían efectuar un cambio de zonificación sin la aprobación de la DIA, acción que estaba detenida

---

<sup>39</sup> Ibid.

desde un año antes de la fecha en que se preparó esta tasación. Por lo que la presunción es irrazonable. No obstante lo anterior, aún suponiendo que se hubiera aprobado un cambio de zonificación a DTS (Desarrollo Turístico Selectivo), no se hubiera podido construir las 275 unidades residenciales propuestas en ese predio del proyecto San Miguel. Esto es debido a que el entonces vigente Reglamento de Zonificación Núm. 4, disponía que en un distrito DTS, la proporción de unidades de habitación turísticas a unidades residenciales tiene que ser al menos de 4:1, es decir, que por cada unidad residencial, tiene que construirse cuatro unidades turísticas. Con 425 habitaciones hoteleras, de condo-hotel y multipropiedad propuestas para la totalidad de San Miguel, la propuesta específica para este predio no era legal y reglamentariamente viable.

La cuarta y última Presunción Extraordinaria que se cuestiona es la siguiente:

*“That the upland/developable portion within the subject parcel total (sic) an approximate 35% of the total area of the subject parcel as estimated from the documentation provided for this assignment. No survey or breakdown of the wetland or upland/developable areas was provided for this assignment.”*

(Que la porción de suelos firmes/desarrollables de la parcela en discusión abarca un total aproximado del 35% del área total de la parcela, según se estima del documento provisto para este trabajo. No se nos proveyó una mensura ni una distribución de humedales y terrenos firmes/desarrollables para este trabajo.) (Traducción nuestra)

En primer lugar, la DIA Preliminar del Proyecto San Miguel contenía, como uno de sus anejos, un plano delineando los humedales de la parcela en discusión, así como de todos los terrenos donde proponían el proyecto. Este plano, aprobado por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (USCOE, por sus siglas en inglés) como parte de la delimitación de jurisdicción de esa agencia

federal, estaba disponible al momento de llevar a cabo esta tasación y pudo haber sido utilizado por MMB para documentar las tierras “desarrollables” de aquellas que constituían humedales o están sujetas a inundaciones frecuentes. También, en el Informe de Tasación del 25 de junio de 2007 arriba citado, MMB indica que recibió del TPL, como parte de toda la información disponible, “un mapa delineando humedales sobre una foto aérea” (*an outlined Wetland Map on Aerial Picture*)<sup>40</sup> Por lo que no es cierto que no se les proveyó información de esta naturaleza.

Concluimos que uno de los resultados netos de indicar que no se le proveyó a MMB información sobre los humedales y zonas propensas a inundación en el área fue el que no se distinguiera, al momento de valorar los terrenos, aquellos que eran “desarrollables” de los “no desarrollables” por motivo de su naturaleza hidrológica-hidráulica. Es decir, que se valoró la totalidad de la parcela como si toda fuera desarrollable, a pesar de que sobre el 65 por ciento de la misma era inundable o consistía de humedales<sup>41</sup>.

Por otro lado, la Coalición ha criticado esta presunción también señalando que MMB parte de la premisa que los únicos terrenos de la parcela no desarrollables son los humedales, subestimando los niveles de inundación en el frente de costa, que además fue designada como barrera costanera por legislación federal. Esta designación, entre otras limitaciones, establece que no puede haber un solo centavo de inversión del gobierno federal en actividades que cambien el carácter de barrera costanera al área así designada. Esto quiere decir que ni tan siquiera los seguros contra inundación de FEMA serían aplicables aquí.

---

<sup>40</sup> Ibid., Página 9

<sup>41</sup> Según la Convención Internacional sobre Humedales (Convenio Ramsar), un humedal es “una zona de la superficie terrestre que está temporal o permanentemente inundada, regulada por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan”

El tiempo le dio la razón a la Coalición sobre los niveles de inundabilidad del frente costero de esta parcela. Los nuevos mapas de zonas de inundación de la FEMA (*Flood Insurance Rate Maps*), hecho públicos en agosto del 2007 demuestran unos niveles de inundación base de 2.4 metros (7.8 pies) en el lugar donde se proponía construir las 275 unidades residenciales. Otra parte de la propuesta construcción de unidades residenciales, aquellas que hubieran tenido acceso directo a la playa, estaba ubicada en un área que los nuevos mapas catalogan como Zona VE, que quiere decir un área costanera propensa a inundaciones y amenazada por el embate de las olas del mar. Esta franja en particular mostraba niveles de inundación base de 3.0 a 3.4 metros (9 a 11 pies). Debido a esto, aunque solo se utilizaran consideraciones de seguridad, difícilmente se hubiera permitido la construcción de 275 unidades de vivienda en este lugar específico.

## LAS COMPARABLES

La segunda preocupación fundamental que levantó esta primera transacción de compra de terrenos en el CEN fue lo que se conoce como las comparables, o el método de valoración donde el tasador desarrolla una opinión de valor basada en ventas similares que son analizadas y comparadas con la propiedad sujeta a evaluación.<sup>42</sup>

Tomamos del memorial de IDS una referencia al papel y alcance de las comparables:

“La sección D-6 (Zonificación y Usos del Terreno) de UASFLA discute en detalle el trato o análisis que una tasación debe dar a un predio o propiedad zonificada. En esta se indica que si la propiedad se encuentra en un área zonificada, el tasador debe narrar o documentar las restricciones en la tasación e interpretar el impacto de estas sobre su uso y valor. **Al seleccionar ventas**

<sup>42</sup> Lourdes Cruz. Métodos de Valoración, Parte II: Método de ventas comparables. Tomado de: <http://www.lourdescruz.net/2009/08/metodos-de-valoracion-parte-ii-metodo-de-ventas-comparables/>

**comparables a ser utilizadas en la tasación, el tasador deberá seleccionar aquellas ventas que tengan una zonificación igual o similar a la propiedad evaluada.** <sup>43</sup> Otras disposiciones relacionadas a la zonificación y que podrían afectar el valor de la propiedad, tales como la altura máxima permitida para cualquier edificación, retiros, lotificación, entre otras, deben ser consideradas.

...

La Sección B-16 de UASFLA (Ofertas de Compra o Venta) hace referencia al *Standards Rule 1-5 of The Appraisal Foundation's Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2000 ed.* En este se indica, que en relación a la propiedad tasada, el tasador debe analizar cualquier acuerdo de venta, opción o anuncio de venta de la propiedad, si es que esta información está disponible como parte del proceso normal de la investigación, incluyendo cualquier oferta de compra o venta que pueda documentarse y que haya ocurrido durante los últimos 10 años a la fecha de la valoración. En caso de que la propiedad no haya sido vendida o comprada durante ese periodo, el tasador debe informar la fecha de la última transacción a la que estuvo sujeta la propiedad. A su vez, el tasador debe identificar datos sobre ventas, contratos, ofertas, denegaciones, **opciones** y anuncios **sobre aquellas propiedades similares a la propiedad tasada para poder utilizar el método de ventas comparables** (ver UASFLA, Sección A-13e: Sales History). <sup>44</sup> (Énfasis suplido)

Al existir como presunción extraordinaria –demostrada ya como irrazonable e improbable- en esta tasación, la certeza de que el

<sup>43</sup> "In selecting comparable sales for use in the appraisal, the appraiser should select those sales that have the same or similar zoning as the property being appraised."

<sup>44</sup> "For instance, *The Appraisal of Real Estate*, 11th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 1996) contains the following statements: [...] To apply the sales comparison approach, an appraiser gathers data on sales, contracts, offers, refusals, options, and listings of properties considered competitive with, and comparable to, the subject property. Data from completed transactions are considered the most reliable value indicators (p. 400)."

proyecto San Miguel iba a obtener todos los permisos e iba a ser construido tal y como se había propuesto; no es de extrañar entonces las ventas comparables que se utilizaron en la valoración de la parcela San Miguel I, acción que fue repetida debido a las mismas razones en la compra de las parcelas San Miguel II y III; y con algunas variantes, en la de Dos Mares I.

La primera venta comparable utilizada en la tasación de San Miguel I fue la finca de Punta Lima, de 238 cuerdas, localizada en el municipio de Naguabo, perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y hasta el año 2003, contenía las instalaciones del sistema de corrección conocidas como Campamento Punta Lima. En ese año, se aprobó una Resolución Conjunta ordenándole al Departamento de Corrección y Rehabilitación del Estado Libre Asociado la venta de esta propiedad inmueble para ser convertida en la sede de una instalación hotelera. En este caso, existe un mandato de ley para el desarrollo de un proyecto específico, donde existen múltiples estructuras al presente, muy distinto a la realidad del proyecto San Miguel. Aún así, Punta Lima fue vendida a la Compañía de Turismo por \$8,250,000, lo que significa unos \$34,700/cuerda<sup>45</sup>. Recordemos que en el caso de San Miguel I, la tasación fue de \$59,000/cuerda.

La segunda venta comparable utilizada fue la finca donde ubica el proyecto Bahía Beach Plantation, de 589 cuerdas, con un proyecto existente, que al momento de la tasación de San Miguel, ya tenía 181 unidades residenciales construidas, con permiso para 1,454 adicionales y un campo de golf operando. Otra vez, nada que ver con la realidad en el CEN.

La tercera venta comparable fue una finca de 206 cuerdas en el barrio Maleza Alta, dentro de lo que fue en un periodo histórico la Base de la Fuerza Aérea Ramey, en Aguadilla. En esta finca, vendida a

---

<sup>45</sup> En el caso de esta finca, en febrero de 2012, la Compañía de Turismo la vendió a *Punta Lima Wind Farm*, y al momento de redactar este Informe, se encuentran operando múltiples turbinas eólicas. La finca fue vendida en \$26,500/cuerda, mucho menos que lo que le pagó la Compañía al Depto. de Corrección.

\$29,534/cuerda, se ha obtenido la aprobación de una Consulta de Ubicación para un proyecto de 160 habitaciones hoteleras, 720 unidades de condo-hotel y 125 unidades residenciales.

La cuarta venta comparable fue un predio de 162 cuerdas en el barrio Nuevas Tierras de Manatí. Este predio, que recibió la transferencia de varias parcelas del municipio de Manatí, fue vendido en el año 2005 a \$28,930/cuerda, tenía zonificación vigente de Desarrollo Turístico Selectivo y Residencial 1, al momento de someterse la solicitud de permisos para la construcción de cerca de 1,500 unidades de vivienda. Recordaremos que la parcela en discusión de San Miguel estaba zonificada para uso agrícola y de conservación de recursos.

La quinta y última venta comparable fue una parcela de 80 cuerdas en el barrio Santiago y Lima de Naguabo, que contaba para ese momento con una zonificación de Desarrollo Turístico Selectivo aprobada, y donde se proponía un proyecto de nombre Portofino, de 50 habitaciones hoteleras, 120 apartamentos y 287 villas residenciales. El precio por cuerda en la venta fue de \$49,950/cuerda.

Se desprende del mismo Informe de Tasación que todas las ventas con las que se comparó la parcela San Miguel I para su tasación tenían proyectos construidos o permisos aprobados, mientras que la propuesta aquí discutida, repetimos, no tenía un solo permiso aprobado y era improbable que se aprobara uno.

El resultado neto, tanto de la utilización de las presunciones extraordinarias como de la utilización de las ventas comparables que se utilizaron como referencia y la ausencia de distinción en el valor de la porción de la parcela que constituía humedales y zonas inundables de aquellas “desarrollables”, tuvieron como una de sus consecuencias, el que se tasara la misma en \$59,000 por cuerda, o un total de \$15,600,000 por las 264 cuerdas. La colaboración entre el DRNA y el TPL significó, en este caso, en la obtención de \$1.5 millones de fondos

federales<sup>46</sup>; \$8.2 millones de fondos de mitigación ambiental<sup>47</sup>; una aportación por rebaja en el precio por parte del dueño de la parcela por \$3.1 millones; y fondos del Estado Libre Asociado por la cantidad de \$2.96 millones, para un total desembolsado de \$12.5 millones. Tanto los detalles de esta transacción como las de las próximas tres en este contexto, se pueden apreciar en la tabla de la página 27 de este Informe.



Otro eslabón en la cadena de consecuencias que trajo esta tasación y transacción, fue una comunicación de parte de la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, dirigida a la señora Mildred Majoros, representante del TPL en Puerto Rico. En la misma, fechada el 12 de noviembre de 2007, la Coalición se lamentaba, en primer lugar, de los acuerdos de confidencialidad entre TPL y Juaza, Inc., que no permitieron hacer público el Informe de Tasación para la parcela San Miguel I hasta después de que se efectuara la compra de la misma. Este planteamiento se enmarcaba en el hecho de que este acuerdo de confidencialidad evitó que la Coalición le pudiera brindar asesoramiento al TPL en el proceso de tasación, puesto que ellos conocían mejor que nadie los detalles sobre negociaciones y estado de desarrollo de los proyectos propuestos, entre otros elementos. La preocupación manifestada por la Coalición en esta comunicación se dirigía específicamente, a "...que el precio acordado por el cual TPL adquirió la parcela San Miguel puede influir y afectar de manera importante el precio de compra de las restantes parcelas en manos privadas en el Corredor, así como también el de transacciones futuras de otras parcelas con valores ecológicos similares en la zona costera de Puerto Rico." (Traducción nuestra)

La comunicación entonces desarrolla una extensa crítica a la metodología utilizada en el Informe de Tasación, particularmente a las

---

<sup>46</sup> FY07 USFWS Recovery Land Acquisition Grant.

<sup>47</sup> Berman NRDA Oil Settlement Funds.

presunciones extraordinarias, crítica que hemos utilizado previamente en este Informe. Concluye la misma señalando: “En conclusión, las presunciones irrazonables desarrolladas en el informe de tasación, al no considerar el récord del proceso de permisos del proyecto San Miguel, y la consideración de transacciones de parcelas que no debieron utilizarse para ser comparadas, debido a las diferencias significativas con las características físicas y las condiciones legales de la parcela San Miguel, tuvieron el efecto de aumentar en forma considerable el valor tasado de esta propiedad. ...” (Traducción nuestra)

No hemos encontrado ni obtenido una respuesta del TPL a esta comunicación. De hecho, para el propósito de esta investigación, tratamos de comunicarnos con la señora Majoros por teléfono y correo electrónico en por lo menos tres ocasiones, y finalmente obtuvimos una contestación por correo electrónico donde nos indica que vendría a Puerto Rico a mediados del año 2015 y se comunicaría con nosotros. No se han vuelto a comunicar.

Sí hemos encontrado, sin embargo, las siguientes comunicaciones. El 10 de junio de 2008, el Secretario Auxiliar del Área de Planificación Integral del DRNA, Vicente Quevedo Bonilla, le envió un correo electrónico a la Sra. Mildred Majoros, representante del TPL. En el mismo, el Secretario Auxiliar indica:

*“Saludos Mildred:*

*Te adjunto del borrador de la carta solicitada para la Fase II de San Miguel, como medida para atender el riesgo de que perdamos los fondos disponibles en subvenciones para la adquisición de terrenos, obtenidas mediante propuestas. Agradeceré tus comentarios y ediciones, así como de la rama legal de TPL. Estoy siempre a tus órdenes.”*

El 19 de junio de 2008, la señora Majoros contesta este correo electrónico, sometiendo copia al Secretario del DRNA, Javier Vélez Arocho y al Subsecretario, Javier Rúa Jovet:

*“Saludos:*

*Después de días de discusiones interminables con los tasadores sobre las condiciones bajo cuales ellos pueden proceder con la tasación de la segunda etapa de la finca San Miguel, hemos llegado a un entendimiento sobre el lenguaje, o específicamente, las suposiciones que se usarán en la tasación.*

*Adjunto envío la carta revisada, cuya refiera (sic) a la suposición que el proyecto del San Miguel Resort sigue vigente ante la JP, y la tasación será basada en el proyecto sometido a la J.P. Obviamente, bajo los reglamentos del “Uniform Standard of Professional Appraisal Practices”, los tasadores tienen que considerar los impactos de la Orden Ejecutiva, pero queremos quedar claros en la forma que vamos a proceder. Esta metodología ya ha sido discutida con los representantes del USFWS, y ellos están de acuerdo con este método.*

*No duden en llamarme si tienen alguna pregunta o necesitan más información.”*

A continuación, la señora Majoros le envía al DRNA las enmiendas del TPL a la carta de referencia, que eventualmente firmaría el Secretario Vélez Arocho el 23 de junio. La parte añadida por TPL fue la siguiente:

*“All land acquisitions in the Northeastern Ecological Corridor, including their correct valuation and appraisal, shall be carried out in accordance with all applicable laws and agency regulations currently in force, and their respective appraisals shall comply with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) and the Yellow Book standards for Federal Appraisals. In accordance with the*

*USPAP and federal guidelines, we understand that the appraisals of the San Miguel Phase II tracts shall be as of current date and will consider current market conditions, and furthermore, shall be based on the assumption that the current development permit process for the proposed San Miguel Resort development (consisting of a hotel, condo hotel, time share, golf course and beach facility) continue as planned as currently proposed before the Planning Board."*

(Toda adquisición de tierras en el Corredor Ecológico del Noreste, incluyendo su valoración y tasación apropiada, serán llevadas a cabo de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables y vigentes, y las tasaciones pertinentes cumplirán con las disposiciones del *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* y los estándares del *Yellow Book* para avalúos federales. De acuerdo a estas guías y al USPAP, entendemos que los avalúos de las parcelas de la Fase II de San Miguel estarán actualizados y considerarán las condiciones del mercado, y más allá, se basarán en la presunción de que el proceso de obtención de permisos para el desarrollo del Proyecto San Miguel (que consiste de un hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf e instalaciones playeras) continuará en curso, según ha sido propuesto ante la Junta de Planificación.) (Traducción nuestra)

No tenemos duda de que la inserción de este lenguaje por parte de TPL en la comunicación que el Secretario del DRNA le dirigiría, precisamente, al TPL, a manera de establecer la política pública de la compra de los terrenos, responde a la crítica y reclamo hechos por la Coalición, que hemos recogido. En otras palabras, el TPL le transfirió la responsabilidad de sus acciones al DRNA, y este la acogió sin mayor discusión.

Es cuestionable la razón o razones por las cuales el Secretario firmó y emitió esta política pública, no solo porque era irrazonable su premisa, sino también porque se podía prever, como finalmente resultó, en el encarecimiento de los terrenos del CEN con la consecuencia de que todavía, al día de hoy, no se ha logrado comprar todos los terrenos dentro de la reserva natural. Establecida la política por el DRNA, las subsiguientes compras de las parcelas comprendidas en San Miguel II y San Miguel III, siguieron la misma ruta. En el caso de San Miguel II, la tasación rondó los \$105,000/cuerda; en San Miguel III, \$102,500/cuerda mientras que en Dos Mares I, se tasó a \$45,277/cuerda.

Las cuatro transacciones partieron de tasaciones hechas por MMB. Los cuatro Informes de Tasación fueron revisados por la firma Urban Realty Solutions (en adelante, URS), de Tampa, Florida. Esta firma llevó a cabo una revisión de escritorio (*technical desk review*), que se refiere a una evaluación sobre la corrección técnica-legal del Informe, no de su contenido. De hecho, URS indica que no visitaron las parcelas. El contenido del Informe no es evaluado, sino que se acepta como correcto. En palabras de URS, en una de las evaluaciones del Informe de Tasación:

*“The appraisal work under review is appropriate and is reasonable given the data, analyses and opinions presented.*

*The data appears to be adequate and relevant, and the adjustments made to the data appear to be proper.*

*The appraisal methods and techniques appear to be appropriate”<sup>48</sup>*

---

<sup>48</sup> Urban Reality Solutions. Review of Appraisal Report of Market Value of Four Selected Parcels within the proposed San Miguel Resort. URS-8443. October 2008. Pág. 2

(El trabajo de avalúo bajo revisión es apropiado y razonable dados los datos, análisis y opiniones que se presentan.

Los datos aparentan ser adecuados y pertinentes, y los ajustes hechos a estos datos aparentan ser apropiados.

Los métodos y técnicas de avalúo aparentan ser apropiados)  
(Traducción nuestra)

Más adelante, URS señala:

*“It is an extraordinary assumption of the appraisal that the proposed zoning and proposed development be approved on the subject parcel.”*

(Es una presunción extraordinaria de la tasación que la zonificación y el proyecto propuesto serán aprobados en la parcela en discusión.)

En otras palabras, las presunciones extraordinarias establecidas por MMB en sus Informes, eran presumidas como correctas por URS, y nunca fue cuestionada su pertinencia o puesta en duda su correspondencia con la realidad.

Quedaría en el aire entonces, la siguiente interrogante: si no se hubieran utilizado las presunciones extraordinarias, ¿qué criterios de valoración se hubieran utilizado, y en cuánto habría consistido el precio de las distintas parcelas?

Para contestar esto, comencemos por traer otra vez parte de los argumentos levantados en el memorial de IDS y la Coalición:

“El tasador es el encargado de determinar el valor en el mercado de la propiedad. Se supone que el valor en el mercado de una propiedad se estime a base del mayor y mejor uso (*highest and best use*), es decir, el uso mayor y más rentable para lo cual puede ser aprovechada la propiedad. (ver Sección B-3 de UASFLA). Por lo tanto, cualquier alteración o cambio en el valor de mercado de la propiedad como

resultado del esfuerzo, gestión o “proyecto” gubernamental para adquirirla, debe ser ignorado.<sup>49</sup>

De ordinario, el mayor y mejor uso de una propiedad es aquel presente al momento de la compra, y esto se presume como tal cuando se valora una propiedad para ser adquirida con fondos o participación del Gobierno Federal.<sup>50</sup> Para esto, el tasador tiene la obligación de informar en su informe los usos del terreno a los que haya estado sujeta la propiedad durante los últimos 10 años a la fecha de tasación (ver UASFLA, Sección A-13d: Use History).

En consecuencia, cuando se reclama un mayor y mejor uso diferente al existente en una propiedad, el peso de la prueba recae en aquel que hace este reclamo. En cambio, si la propiedad es claramente adaptable a otro uso diferente al existente, su valor potencial en el mercado debe ser considerado. Sin embargo, el valor en el mercado no puede basarse en usos potenciales que sean especulativos o en conjeturas. En cuanto a este particular, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha afirmado lo siguiente:

*“Elementos que afectan el valor de una propiedad y que dependen de eventos o combinaciones de ocurrencias que, aunque dentro de lo posible, muestran no ser razonablemente probables, deben ser excluidos de consideración, dado que tal proceder permitiría que la mera especulación y conjetura se convirtiese en la guía para determinar su valor – acto que debe ser condenado en transacciones de negocios como en la adjudicación judicial de la verdad.”*<sup>51, 52</sup>

<sup>49</sup> United States v. Reynolds, op cit.

<sup>50</sup> United States v. Buhler, op cit.

<sup>51</sup> Ver UASFLA, Sección B-3, Highest and Best Use: “Elements affecting value that depend upon events or combinations of occurrences which, while within the realm of possibility, are not fairly shown to be reasonably probable should be excluded from consideration, for that would be to allow mere speculation and conjecture to become a guide for the ascertainment of value—a thing to be condemned in business transactions as well as in judicial ascertainment of truth.”

<sup>52</sup> Olson v. United States, op cit.

El mayor y mejor uso bajo consideración y propuesto requiere una probabilidad razonable de que el predio tasado es tanto físicamente adaptable para ese mismo uso y de que existe una necesidad o demanda para ese mismo uso en un futuro cercano razonable; adaptación física de por sí es insuficiente.<sup>53</sup> Obviamente, la operación o uso más rentable identificado para la propiedad **debe cumplir con lo dispuesto en ley.**<sup>54</sup>

La sección B-23 (Zonificación y Permisos) de UASFLA establece que el valor en el mercado al momento de tasación debe ser aquel según la condición y situación que presente la propiedad.<sup>55</sup> Si la propiedad está sujeta a alguna restricción en uso (Ej. zonificación o calificación), ese factor debe ser considerado.<sup>56</sup> **Por lo tanto, si las restricciones resultantes a la zonificación excluyen un uso más rentable, este uso, de ordinario, no debe ser considerado en la valoración de la propiedad.**<sup>57</sup>

Como veremos en breve, si como indica la legislación, el mejor y mayor uso es típicamente aquel presente al momento de la valoración, esta última probablemente hubiera sido muy distinta a la que prevaleció.

## AUDIENCIAS PÚBLICAS Y MEMORIALES

En el proceso de investigación sobre la R. del S. 177, la Comisión llevó a cabo dos reuniones ejecutivas y tres audiencias públicas. Las reuniones ejecutivas ocurrieron el 10 y 14 de julio de 2014. En la primera, nos reunimos con representantes de la Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste, y en la segunda nos

<sup>53</sup>United States v. 27.93 Acres of Land, op cit

<sup>54</sup> “[O]bviously the more profitable operation must be allowed by law to be carried out on the premises.” En: United States v. Meadow Brook Club, op cit.

<sup>55</sup> United States v. Chandler-Dunbar Co., op cit.

<sup>56</sup> United States v. 27.93 Acres of Land, op cit.

<sup>57</sup> “Thus, if existing zoning restrictions preclude a more profitable use, ordinarily such use should not be considered in the evaluation.” En: United States v. Meadow Brook Club, op cit.

reunimos con los representantes del Trust for Public Land. Luego, el 17 de diciembre de 2014, llevamos a cabo una audiencia pública, donde comparecieron la JP, el DRNA e Iniciativa para un Desarrollo Sustentable, que sometió su memorial en conjunto con la Coalición.

**Iniciativa para un Desarrollo Sustentable** (en adelante, IDS) y la **Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste** sometieron un extenso memorial, del cual hemos reproducido partes en este Informe. El memorial contiene una crítica muy precisa y referenciada a la metodología utilizada para la valoración y tasación de las parcelas en el CEN. Para fundamentar la posición sostenida, sometieron su memorial con el siguiente contenido:

(1) el historial procesal sobre la solicitud de las consultas de ubicación para los proyectos residenciales-turísticos propuestos;

(2) el trasfondo histórico relacionado con la protección de los terrenos del CEN y su designación como reserva natural;

(3) tendencias sobre el uso de los terrenos de las propiedades adquiridas y otras adyacentes en la RNCEN, incluyendo las de su entorno regional;

(4) zonificación vigente de las propiedades adquiridas por el DRNA al momento de tasación;

(5) la realidad física y natural de las propiedades adquiridas y la de su entorno inmediato en la RNCEN.

Señalan entonces el IDS y la Coalición que, una vez identificados estos elementos, es necesario considerar

(6) la normativa establecida en el *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA), conocido también como *Yellow Book* y aquella establecida por el Estado Libre Asociado en cuanto a la adquisición de terrenos por parte del Estado y aplicable a las compras realizadas por el DRNA en la RNCEN.



Uno de los aspectos, dentro de este contexto, que discutieron IDS y la Coalición fue que los proponentes de San Miguel Resort y de Dos Mares estaban imposibilitados de obtener la aprobación de las consultas de ubicación debido a que tampoco tenían control sobre los terrenos donde pretendían construir sus respectivos proyectos. Estos debían demostrar posesión o autorización para establecer los proyectos en las fincas públicas Las Paulinas y Convento Norte, según correspondiera, ya que tal condición es un requisito indispensable de la JP para la aprobación de una consulta de ubicación. Al momento en que la parcela San Miguel 1 fue valorada en el año 2007, la opción de compra por la finca Las Paulinas había caducado hacía **cinco (5) años**; más tiempo aún había transcurrido al momento en que fueron valoradas las parcelas San Miguel 2 y San Miguel 3. La misma circunstancia ocurrió con la parcela Dos Mares 1, transcurriendo también cerca de cinco (5) años desde que la opción por la finca Convento Norte había sido cancelada por la Compañía de Fomento Industrial.<sup>58</sup> La disponibilidad o control sobre ambas fincas públicas era indispensable para la construcción de ambos proyectos según presentados ante la JP: cerca de un **33%** del área de proyecto del San Miguel Resort comprendía terrenos de la finca Las Paulinas; cerca de un **60%** del área del proyecto Dos Mares Resort estaba en terrenos de la finca Convento Norte. Citamos del memorial:

“Resulta entonces incomprensible que los informes de valorización sobre los terrenos adquiridos por el DRNA partieran de la condición hipotética que las consultas de ubicación del San Miguel Resort y Dos Mares Resort serían aprobadas según presentadas a la JP, dado el hecho de que los

---

<sup>58</sup> Ver página 39. McCloskey Díaz, R. F. & M. M. McCloskey Purcell, 2012: “**After May 25, 2007, there have been no new developments in the Land Consultation case**, since the first Executive Order related to the eventual creation of the government project that is now the APEGRN [Area de Planificación Especial Gran Reserva del Noreste] was signed five months after the Supreme Court’s decision.” (énfasis suplido)

proyectos estaban propuestos en terrenos ajenos sobre los que no ejercían control, y que por lo tanto, tampoco podían reclamar representación alguna.”<sup>59</sup>

Compareció también ante la Comisión, el **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**, que además de proveer una enorme cantidad de datos, copias de Informes de Tasación y otra información, sometieron un memorial explicativo sobre el asunto de marras. En el mismo, luego de describir los valores ecológicos del CEN, nos describen las funciones del TPL, indicando:



“es una organización independiente sin fines de lucro, cuya meta es contribuir a que las tierras con valor de preservación y protección puedan convertirse en propiedad pública. La forma o manera en que se viabiliza la adquisición y posterior traspaso a favor del Estado es mediante la venta de la tierra que el TPL le compra a entes privados y luego traspasa a las entidades públicas o gubernamentales al menor precio posible, generalmente al mismo precio que le paga al propietario privado del cual compra la tierra. Se supone que el valor al que TPL suele adquirir las propiedades, de ordinario, sea uno menor al precio en el mercado.”

Posteriormente, el DRNA nos explica que las adquisiciones de los terrenos del CEN fueron hechas por TPL para el DRNA. Señalan que algunas de las tasaciones, traspasos y acciones o negocios de los terrenos, fueron llevados a cabo en su totalidad por el TPL. Las transacciones ya culminadas son:

En la finca San Miguel:

Fase I con aproximadamente 263 cuerdas

Fase II con aproximadamente 162 cuerdas

Fase III con aproximadamente 117 cuerdas

---

<sup>59</sup> Las transacciones por los terrenos públicos tampoco habían cumplido con la aprobación de una consulta de transacción pública, según requería el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la JP, o el Reglamento Conjunto, según corresponda.

En la finca Dos Mares:

Fase I con aproximadamente 90 cuerdas

Señalan también que el TPL ha sido exitoso en obtener subvenciones del gobierno federal en representación del DRNA, y que las mismas se han materializado por medio de propuestas competitivas a programas de conservación o recuperación de hábitat costeros o por vía de fondos provenientes de indemnizaciones provistas como parte e acuerdos de mitigación, como por ejemplo, el acuerdo asociado al derrame de petróleo crudo en la costa norte de Puerto Rico como resultado del encallamiento de la barcaza *Morris J. Berman*.

Nos explica el DRNA que, en la medida en que media la presencia de fondos federales en las subvenciones, se utilizan los procedimientos establecidos en el “*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*” (*UASFLA*), conocido como el “*Yellow Book*”.

No obstante, expresan, “en atención a los señalamientos públicos generados por la situación de las tasaciones y el valor de los terrenos en la RNCEN, el DRNA comisionó un estudio o análisis sobre el caso de la finca Dos Mares en su Fase I de adquisición. Nos referimos a los terrenos comprados a *Dos Mares Management, SE*, y que comprenden 89.9852 cuerdas de terrenos en los Barrios Quebrada y Cabezas, en Fajardo. El estudio fue realizado por el Sr. Esteban Núñez Camacho, Tasador bajo contrato con el DRNA y con número de licencia en Bienes y Raíces 245.”

Este análisis, indican, fue preparado para contar con una opinión sobre la adquisición de la finca de referencia, con el objetivo principal de obtener una serie de recomendaciones para beneficio del DRNA en sus análisis de las tasaciones, con miras a optimizar el uso de fondos públicos dirigidos a la adquisición de

terrenos. También fue preparado para expresar una segunda opinión sobre las conclusiones del valor en el mercado sobre la propiedad de 89.9852 cuerdas que pertenecía a Dos Mares y que fue adquirida en pleno dominio por el DRNA en mayo de 2013.

Luego de explicar el alcance del informe de Núñez Camacho, que describimos más adelante, el DRNA culmina su memorial indicando que actualmente se encuentran en la Fase II de adquisición de la finca Dos Mares, con un área de 53.7 cuerdas. Este proceso se encuentra en la etapa de pre-adquisición, y entendemos que debe existir una tasación final. No obstante, debido al acuerdo de confidencialidad que impide dar a la luz pública la tasación hasta que se culmine la transacción, no la tenemos. Para esta transacción, el TPL presentó, a nombre del DRNA una propuesta de subvención al Programa Federal de Conservación de Hábitat Costeros, la que fue aprobada con \$1 millón. Dichos fondos, indican, estarán disponibles hasta el 31 de diciembre de 2015.

### **RESUMEN DEL INFORME DE NÚÑEZ CAMACHO**

El Tasador Núñez Camacho preparó su Informe de Comentarios (en adelante, el IC) en febrero de 2014.<sup>60</sup> Comienza su opinión sobre la transacción con unos comentarios generales.

Su primer comentario establece que la condición existente en la propiedad a ser comprada era que la consulta de ubicación propuesta estaba en suspenso al momento de hacer la tasación.

Su segundo comentario es que recomienda un Estudio de Viabilidad previo a adquisiciones por parte del DRNA, cuando los propietarios invoquen que tienen aprobaciones de Consultas de Ubicación o Desarrollos Propuestos.

---

<sup>60</sup> Esteban Núñez Camacho. Informe de Comentarios al Proyecto de Adquisición de 89.9852 cuerdas en los Barrios Quebrada y Cabezas, Fajardo, Puerto Rico. 21 de febrero de 2014

Acto seguido, el IC resume los datos y conclusiones sobresalientes que se desprenden de la tasación de MMB. Curiosamente, en este Informe de Tasación de MMB, por primera vez en los cuatro Informes sometidos, se distingue entre terrenos considerados humedales y terrenos de terrenos firmes. No sólo se distingue proveyendo el área que ocupan (57.8 cuerdas de humedales y 91 cuerdas de tierra firme<sup>61</sup>), sino que también distingue el valor de dichos terrenos (\$10,600/cuerda de humedales y \$94, 431/cuerda de terrenos firmes)

El IC pasa entonces a exponer comentarios específicos, explicando que en el desarrollo del Informe de Valoración se utilizó una *condición hipotética*<sup>62</sup>. Esto requiere otra explicación. Hemos expuesto extensamente sobre la utilización de *presunciones extraordinarias* en este Informe. Hemos descrito cómo los tasadores definieron esas presunciones, como el escenario donde los proyectos propuestos para San Miguel y Dos Mares continuarían sin mayor retraso u obstáculo. Sin embargo, el Informe de Tasación para la Fase I de la finca Dos Mares introduce el concepto de condición hipotética, utilizándolo como antes habían utilizado el concepto de presunción extraordinaria, es decir, como sinónimos. Por esta razón el evaluador Núñez Camacho utiliza el término condición hipotética en el IC.

Cónsona con la definición de este término que hallamos en el *USPAP*, Núñez Camacho define la Condición Hipotética como “(l)o que es contrario a lo que existe, pero se supone como cierto para el propósito de un análisis...”, y luego pasa a describir bajo las condiciones que un tasador puede utilizarlas. Inmediatamente después, el Tasador nos indica:

<sup>61</sup> Aunque la transacción en Dos Mares Fase I fue por 89.9852 cuerdas, el Informe de Tasación cubrió unas 144 cuerdas del total de la finca.

<sup>62</sup> “Hypothetical Condition: a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known to the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.” USPAP 2014-2015 Edition, The Appraisal Foundation. P. U-3

*“En mi opinión, las adquisiciones de propiedades para fines públicos deben estar libres de condiciones hipotéticas porque hasta cierto grado pueden resultar en situaciones especulativas, las cuales dependen de decisiones de otras agencias, como por ejemplo, la Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Servicios (sic), AEE, AAA, Municipios, etc. Como ejemplo, en este caso la AAA había indicado que no había suficiente infraestructura para proveer el servicio de alcantarillado a este proyecto, en 6 de diciembre de 2010.”*

Para abundar en su recomendación, el señor Núñez Camacho procede a informar que ya para el 4 de septiembre de 2008, cinco años y medio antes de emitirse el Informe de Tasación, la JP se había reiterado en que la Consulta de Ubicación del proyecto Dos Mares se mantenía en suspenso hasta que cumpliera con las disposiciones de la Ley de Política Pública Ambiental.

Debido a esto, prosigue el IC:

*“Es mi recomendación al DRNA que se considere la posibilidad de que en los Informes de Valoración para adquisiciones interesadas por el Departamento, no se permitan “Condiciones Hipotéticas” y que, de ser un factor de discusión con el propietario del terreno interesado, solo se proceda con un Estudio de Viabilidad Económica efectuado por una de las partes y revisado por la otra parte, considerando escenarios económicos de la actualidad.”*

La lógica del Tasador Núñez Camacho parecería impecable. Ante una Consulta de Ubicación en suspenso (“Por tanto, la Consulta de Ubicación había sido archivada para todos los propósitos”, en sus palabras), si el dueño de las tierras insistía en que el proyecto proseguía como si nada lo pudiera detener, el DRNA debía entonces ordenar un estudio que evaluara la viabilidad del proyecto, es decir, que se demostrara que existían

posibilidades reales de que el mismo se podía desarrollar, y bajo cuáles condiciones. De esta forma, se podía establecer un valor y un precio más razonable y realista de las fincas. En lugar de proceder de esta manera, el DRNA apadrinó el uso de las condiciones hipotéticas y las presunciones extraordinarias.

Otra de las observaciones del señor Núñez Camacho se refiere a que la tasación preparada por MMB se basa en una consulta aprobada en el año 2000 y archivada en el año 2007. Señala que para la consulta en el año 2000, las condiciones económicas en Puerto Rico eran muy diferentes a las del año 2012, sobre todo porque este periodo es marcado por la crisis económica que comienza en el año 2006, que afectó particularmente a la industria de la construcción. En términos generales ha ocurrido en esta crisis una baja de cerca de 25 por cien del valor de la propiedad inmueble con respecto al valor pre-crisis. Citamos del IC: “En este caso evaluado se utilizó información que no estaba acorde con la actividad económica de la isla al momento de preparar el informe.” Por ello, añade, resulta más necesaria la implantación de la recomendación sobre la preparación de un estudio de viabilidad económica, como un factor para medir la aplicabilidad de las condiciones que establezca un propietario y que invoque o instruya al tasador a utilizar una condición hipotética.

Otra de las observaciones del señor Núñez Camacho gira en torno a las ventas comparables que se utilizaron en este caso para concluir el valor del predio. Cinco ventas de propiedades se usaron, donde la venta #1 se efectuó el 30 de noviembre de 2003; la venta #2, el 28 de septiembre de 2005; la venta #3, el 22 de marzo de 2007; la venta #4, el 27 de mayo de 2007 y la venta #5, el 13 de diciembre de 2006. Ninguna de las ventas comparables, indica Núñez Camacho, fue consumida por lo menos tres años antes de la tasación del 4 de diciembre de 2012, que es el

documento evaluado. Continúa explicando que en Puerto Rico, todas las ventas comparables deben ser de transacciones de tres años o menos de consumadas; y que de no obtenerse evidencia de ventas comparables llevada a cabo en un plazo de tres años, el tasador interventor debe informar y documentar las gestiones realizadas para obtener las comparables y justificar explícitamente el uso de comparables con más de tres años de anticipación a la fecha de efectividad del Informe de Valoración. Se tiene que indicar claramente también que los vecindarios inmediatos de las comparables guardan similitud con el vecindario inmediato del bien inmueble bajo estudio. Además, ventas comparables con características extraordinarias y condiciones sustancialmente diferentes, deben ser descartadas, haciendo la comparación con terrenos típicos y ordinarios.

Continúa el tasador explicando que la venta comparable #1, es un predio localizado frente a la playa en Bahía Beach Plantation, en Río Grande, un sector desarrollado y de propiedades de alto valor. No compara con el vecindario inmediato del predio sujeto a esta evaluación, que resultan ser propiedades de urbanización típica y cuyos valores fluctuaban entre los \$125-150 mil. La venta comparable #2, resulta haber sido dentro del complejo Palmas del Mar, en Humacao y colinda con la playa. Este complejo, constituido desde la década de 1970, está compuesto de propiedades de alto costo y valor. La venta #3 fue en parte del complejo Wyndham Caribbean Resort, uno de gran interés turístico y con ubicación frente a la playa. La venta comparable #4 fue una parte de la finca donde ubica el complejo hotelero Cayo Largo, en Fajardo. Este es un proyecto aprobado desde el año 2003, con frente de playa. Finalmente, la venta comparable #5 es otra porción de terrenos dentro del complejo de Palmas del Mar, en Humacao, con características similares a las de la venta #2.

Contrario a la parcela Dos Mares, las ventas de referencia, nos indica Núñez Camacho, son de áreas desarrolladas, y no deben utilizarse en futuros casos similares. Él obtuvo varias ventas de propiedades para desarrollos de uso residencial, en localizaciones similares al sujeto. Estas ventas, nos indica, tienen valores desde \$25,000 a \$33,080 por cuerda.



Finalmente, nos somete su opinión del valor de la parcela Dos Mares, junto a unas recomendaciones finales. Opina que las 52.7542 cuerdas de humedales tenían un valor de \$10,600 cuerda, para un total de \$559,195 y las 37.2310 cuerdas de tierra firme, o desarrollable, tenían un valor de \$40,000 por cuerda, para un total de \$1,489,240 y un gran total de \$2,048,435 por las 89.9852 cuerdas. El precio tasado por MMB para esta parcela fue de \$10,600 por cuerda de humedales, para un total igual al calculado por Núñez Camacho para el mismo tipo de suelos. La gran diferencia estriba en que MMB tasó la cuerda de tierra firme, o desarrollable, en \$97,655 por cuerda, más del doble de la valoración de los mismos terrenos que llevó a cabo Núñez Camacho. De ahí que el valor tasado del total de la parcela Dos Mares Fase I por MMB fue de \$4,195,000, un poco más del doble de lo calculado por Núñez. Claramente, la condición hipotética de que el proyecto residencial-hotelerero se hubiera construido no importa qué, y estableciendo las ventas comparables de referencia en parcelas en áreas de desarrollo, explica la enorme diferencia.

Concluye el IC recomendando, en primer lugar, que no se invoque la Condición Hipotética en casos de adquisición de terrenos públicos, aún siendo aceptable usarla, porque resulta en situaciones que pueden ser especulativas, produciendo un valor mayor al razonable. Las propiedades se deben adquirir según están al momento de la valoración. En segundo lugar se recomienda que en procesos de adquisición de terrenos se instruya a los tasadores a

no utilizar Consultas de Ubicación para desarrollos que no estén finalmente aprobadas por la JP.

La última compareciente a la Audiencia Pública del 17 de diciembre de 2014 fue la **Junta de Planificación**, JP. Comienza el memorial firmado por su Presidente, Plan. Luis García Pelatti, que considera que la preocupación legislativa que motiva esta investigación es muy genuina y pertinente, y la comparte. Acto seguido, plantea que el hecho de que se haya presentado una propuesta de desarrollo en los terrenos comprendidos en el CEN, no implica que mandatoriamente haya que aprobarlos. “*Con la mera presentación de un propuesto desarrollo de terrenos, no se tienen derechos adquiridos*”, señala el Presidente de la JP. Continúa, indicando que para que se puedan reclamar derechos adquiridos, se debe cumplir con los siguientes requisitos, según el Tribunal Supremo de Puerto Rico:

1. que se haya expedido un permiso de construcción por un funcionario autorizado.
2. que la persona haya actuado en base al mismo.
3. que haya incurrido en gastos sustanciales.<sup>63</sup>

Estos criterios, declara el Planificador, a juicio de la JP, “*son importantes para determinar el valor de los terrenos a ser adquiridos por Estado (sic) dentro de la delimitación del CEN.*”

Finaliza su memorial el Presidente de la JP señalando que la situación planteada por la R. del S. 177 en torno a la valoración de los terrenos a ser adquiridos por el gobierno se atiende mediante las enmiendas hechas por la Ley 8-2013 a la Ley 126-2012, según enmendada. Específicamente, nos cita el Inciso E del Artículo 6 de dicha Ley, que dispone:

“*E.- El Secretario del DRNA llevará a cabo la valoración de las fincas privadas con el propósito de cumplir con las*

---

<sup>63</sup> *Fraternidad Phi Delta Pi v. Junta de Planificación*. 76 DPR 85, 592 (1954).

*disposiciones legales para el pago de justa compensación a los titulares de los inmuebles que así lo requieran. La valorización o tasación de los terrenos y demás inmuebles se hará basada en las características físicas y naturales existentes en esta área, y que permitan o limiten su desarrollo en virtud de las políticas públicas y demás disposiciones establecidas sobre la protección del medio ambiente, la conservación y mejor aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de los terrenos aplicables al área de la Reserva Natural del CEN, excluyendo a la vez cualquier otra consideración sobre la propuesta construcción de proyecto alguno que no cumpla con el estado de derecho que por el presente estatuto se crea. La adquisición por venta voluntaria y cualquier expropiación forzosa que se requiera deberá efectuarse conforme a las leyes y reglamentos del ELA aplicables, utilizando como guía los estándares de tasación uniforme para la adquisición de terrenos federales, conocidos en inglés como el "Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA)" (Énfasis suplido)*

**COMPARECEN POR SEGUNDA VEZ EL DRNA Y ESTEBAN NUÑEZ CAMACHO**

El 17 de febrero de 2016, el DRNA compareció, acompañado por el Sr. Esteban Núñez Camacho, tasador, a una audiencia pública. En la misma, el Sub-Secretario Julio Méndez, mediante memorial, indicó, entre otros planteamientos, que la presente administración fue la que requirió a los tasadores (por medio de TPL) que se diferenciara la forma en que se tasaban los terrenos firmes y aquellos que son humedales. Concluye el funcionario que esta acción resultó en un beneficio para el erario.

Indicó también que a raíz de la información circulada, el DRNA no completaría la adquisición de la Fase II de la Finca Dos Mares a través de la organización TPL.

Anunció también que el 7 de mayo de 2014, la agencia refirió al Contralor y al Departamento de Justicia a uno de los desarrolladores en la Reserva Natural del CEN, Juan Miguel Zalduondo, por un proceso tramitado en pasados cuatrienios y relacionado a esta investigación. En este caso, se solicitó una investigación sobre una transacción de servidumbre de conservación (concesión de créditos contributivos) dispensada al señor Zalduondo para unas parcelas por las cuales el Departamento de Hacienda le otorgó un crédito contributivo por \$2,225,000 relacionado a un predio de 112.46 cuerdas valoradas en \$4,510,000.

Finalmente, el representante del DRNA solicita que se cite a deponer a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces y se someta un proyecto de ley donde se expongan los criterios por los cuales se debe regir la adquisición de propiedades para fines públicos.

El memorial del DRNA de 17 de febrero de 2016 está acompañado de una tabla titulada "Proyectos de Adquisición Terrenos en el CEN". En la misma, además de aquellas adquisiciones que reprodujimos en la página 27 de este Informe, el DRNA nos informa que en mayo de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico vendió al DRNA dos fincas, una de 24.28 cuerdas y la otra de 25.53 cuerdas, por \$24,000 y \$170,000, respectivamente. Estas ventas significan que el Banco Popular, que no es precisamente una entidad sin fines de lucro, vendió terrenos en el CEN a \$988.00/cuerda y a \$6,738.00/cuerda, muy cerca de donde se tasó a casi \$105,000/cuerda por petición de TPL.

*COMPARECE McCLOSKEY, MULLET & BONNIN*

---

El 23 de febrero se llevó a cabo la última audiencia pública de este proceso investigativo. En la misma se citó a la firma de tasadores McCloskey, Mullet & Bonnin, y fue representada por los ingenieros y tasadores Mark McCloskey y Robert McCloskey. En su memorial, Mark McCloskey, luego de exponer sus credenciales y señalar que fue el que desarrolló las tasaciones de referencia, indicó que el TPL proveyó tres requisitos a seguir en la preparación de las tasaciones:

1. Cumplimiento con las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación (USPAP, por sus siglas en inglés)

2. Cumplimiento con las Normas Uniformes de Tasación para Adquisiciones Federales de Terrenos (UASFLA, por sus siglas en inglés) Estas son las normas conocidas como “Yellow Book”

3. El supuesto de que a la fecha efectiva de las tasaciones, el proceso de permisos para los proyectos propuestos en los terrenos continuaría según planificado y propuesto ante la Junta de Planificación.

Nos recuerda el tasador que cuando se propone utilizar fondos federales para la adquisición de terrenos, es requisito utilizar las disposiciones del “Yellow Book”

Posteriormente, el señor McCloskey nos indica que su firma solicitó el 5 de febrero de 2008, dirección, o instrucciones, a TPL sobre cómo proceder con las tasaciones para el Corredor. En respuesta, nos dice, TPL les proveyó la condición bajo la cual se prepararían las tasaciones, en carta del 23 de junio de 2008 del DRNA, condición que expusimos en la página 42 de este Informe y aquí repetimos, por la importancia del contexto:

*“Toda adquisición de tierras en el Corredor Ecológico del Noreste, incluyendo su valoración y tasación apropiada, serán*

*llevadas a cabo de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables y vigentes, y las tasaciones pertinentes cumplirán con las disposiciones del Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) y los estándares del Yellow Book para avalúos federales. De acuerdo a estas guías y al USPAP, entendemos que los avalúos de las parcelas de la Fase II de San Miguel estarán actualizados y considerarán las condiciones del mercado, y más allá, se basarán en la presunción de que el proceso de obtención de permisos para el desarrollo del Proyecto San Miguel (que consiste de un hotel, condo-hotel, unidades multipropiedad, campo de golf e instalaciones playeras) continuará en curso, según ha sido propuesto ante la Junta de Planificación.)” (Traducción nuestra)*

Continúa el autor del memorial explicando esta condición citada fue confirmada por TPL en su respuesta del 10 de julio de 2008, donde le indica al DRNA que, utilizando la carta de 23 de junio de 2008, **TPL le proveyó a los tasadores la directrices de que cumplieran con el USPAP, el “Yellow Book”, y considerar el supuesto de la continuación del proceso de permisos en la preparación de la tasación de San Miguel II. (énfasis nuestro)** Además, TPL les informó que le había transmitido la solicitud de instrucciones de los tasadores sobre cómo considerar el potencial impacto de la creación del Corredor mediante la Orden Ejecutiva, y que específicamente le pidió al DRNA que confirmara que pagaría el justo valor en el mercado por la finca San Miguel II, y que no podían considerar el impacto del CEN en los terrenos a ser adquiridos. Estas peticiones, nos señala el tasador, se convirtieron en acuerdos entre el TPL y el DRNA y **fueron provistos a la firma de tasadores MMB como condición para desarrollar las tasaciones. (énfasis nuestro)**

En el documento titulado Anejo 1 de este memorial, se encuentra copia de la carta del 4 de febrero de 2008, dirigida a la señora Mildred Majoros, representante de TPL, carta que MMB alega contiene la solicitud de dirección del camino a seguir.

En pocas palabras, MMB le indica al TPL que debido a la ausencia de información sobre lo que se permitirá en la Reserva Natural, no pueden presumir que San Miguel Resort será posible dentro de la Reserva Natural, pero tampoco pueden presumir que no será posible.

El ingeniero McCloskey nos trae entonces una explicación de las razones y condiciones por las que concluyeron que el desarrollo turístico era el mejor y más provechoso uso de los terrenos tasados. Citamos de su memorial:



1. Las normas del Yellow Book establecen (UASFLA Parte III A-14), y cito: "El estimado del tasador con respecto al uso mejor y más provechoso de la propiedad tiene que ser un uso *económico*. Un uso no-económico, como *conservación, terreno natural, preservación*, o cualquier uso que requiera que la propiedad sea retenida de producción económica en perpetuidad, no es un uso válido del cual se estima el valor en el mercado."
2. El Yellow Book también establece, en su *Regla del Alcance del Trabajo (Scope of Work Rule)* (UASFLA B-10), y cito: – "a los Estados Unidos no se le puede cobrar en adquisiciones federales de terreno por valores que ha generado en la creación de un proyecto para el cual la propiedad está siendo adquirida, y un dueño de una propiedad no puede ser penalizado por la disminución de valor atribuible al proyecto. Por ende, cada incremento o disminución de valor en el mercado de una propiedad real anterior a la fecha de valoración causado por el proyecto para el cual la propiedad es adquirida, o por la probabilidad que la propiedad fuese adquirida para el mismo... ..no debe ser considerado para el estimado de valor en el mercado de la propiedad para propósitos de adquisiciones federales de terreno."

En palabras más sencillas, esto quiere decir que el impacto en valor de un proyecto del gobierno en un terreno, que pudiese ser positivo o negativo, no puede ser considerado para propósitos de tasación. Por ejemplo, la creación de un proyecto de conservación reduciría el valor del terreno, pero la tasación debe ignorar esta reducción y asumir la condición anterior al plan del gobierno. De igual forma, si un proyecto de gobierno fuera a aumentar el valor de un terreno, por ejemplo, al añadirle un mejor acceso, la tasación igualmente debe de ignorar este aumento.

3. Tomamos en cuenta, además, el requisito específico de incluir el supuesto de que el proceso de permisos en curso continuaría su curso según planificado y propuesto ante la Junta de Planificación.
4. Finalmente, tomamos en cuenta el requisito específico de no considerar el impacto de la creación del Corredor.

La conclusión de todo este proceso, nos dice, fue que el mejor uso propuesto para las propiedades tasadas era, en cada caso, un desarrollo de un complejo turístico, según propuesto. Y a esto se debió, añaden, el que se utilizaran como comparables ventas de propiedades de desarrollo turístico.

En relación al cuestionamiento de que se tasaron con igual valor suelos compuestos por humedales y suelos de tierra firme, MMB nos indica en su memorial que, esencialmente, promedian los valores de ambos y este promedio es el total por cuerda expresado en el Informe de Tasación. Así se hizo, nos plantean, en



el caso de la finca San Miguel I. Debido a la confusión que esto generó, señalan que en las sucesivas tasaciones de San Miguel (II, III y IV) tasaron a base de unidades de desarrollo propuestas. Explican, a manera de ejemplo, que si se tiene una propiedad de 50 cuerdas y la mitad de ella, 25 cuerdas, son humedales, y en esta propiedad se proponen cien unidades de desarrollo, se valora a un precio similar al de otra propiedad donde se propongan cien unidades de desarrollo, pero en 25 cuerdas sin humedales. En el caso de la tasación de Dos Mares I, donde tasaron diferenciadamente los terrenos cubiertos de humedales de los terrenos de tierra firme, indican que de todos modos, desarrollaron la tasación valorando las unidades de desarrollo propuestas y se concluyó un valor. Entonces se buscaron ventas de terrenos para conservación para asignar un valor al componente de humedal dentro de la propiedad, y la diferencia, se la asignaron al valor de los terrenos desarrollables.

Señala el ingeniero McCloskey, que fue necesario usar presunciones extraordinarias porque no se conocía con certeza cuál iba a ser el impacto específico de la creación del Corredor en los usos de cada propiedad tasada. Luego de la firma de la Ley 126-2012, que identifica los usos específicos del Corredor, se usó una Condición Hipotética, ya que se conocía con certeza que las condiciones para cumplir con “Yellow Book” no eran las que existían al momento de tasación. Esto solamente ocurrió en la tasación de Dos Mares I.

Finalmente, nos indica el memorial de MMB:

“Para resumir y concluir, el factor determinante en el desarrollo de estas tasaciones fue el alcance del trabajo solicitado por el cliente, en acuerdo con los otros participantes en la transacción, acuerdos que se llevaron a cabo sin nuestra intervención.”

### REACCIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado vierte las siguientes reacciones al memorial y posterior interrogatorio al representante de la firma McCloskey, Mullet & Bonnin.

En primer lugar, no podemos aceptar que la firma MMB fue una parte pasiva en este proceso, tal y como alegan, al señalar que tanto la organización TPL como el DRNA condicionaron el contratarlos para esta tasación a que presumieran que San Miguel Resort iba a obtener los permisos tal como solicitados. No podemos creer completamente la aseveración de que el factor determinante en el desarrollo de estas tasaciones fue el alcance del trabajo solicitado por el cliente. Volvemos a referirnos a la comunicación por correo electrónico de la Señora Mildred Majoros a Vicente Quevedo Bonilla, Javier Rúa Jovet y Javier Vélez Arocho, Secretario Auxiliar, Sub-Secretario y Secretario del DRNA, respectivamente:

*“Saludos:*

*Después de días de discusiones interminables con los tasadores sobre las condiciones bajo cuales ellos pueden proceder con la tasación de la segunda etapa de la finca San Miguel, hemos llegado a un entendimiento sobre el lenguaje, o específicamente, las suposiciones que se usarán en la tasación.*

*Adjunto envío la carta revisada, cuya refiera (sic) a la suposición que el proyecto del San Miguel Resort sigue vigente ante la JP, y la tasación será basada en el proyecto sometido a la J.P. Obviamente, bajo los reglamentos del “Uniform Standard of Professional Appraisal Practices”, los tasadores tienen que considerar los impactos de la Orden Ejecutiva, pero queremos quedar claros en la forma que vamos a proceder.*

*Esta metodología ya ha sido discutida con los representantes del USFWS, y ellos están de acuerdo con este método.*

*No duden en llamarme si tienen alguna pregunta o necesitan más información.”*



Como hemos ya citado, las enmiendas efectuadas a la carta que posteriormente el Secretario Vélez Arocho firma, son las que suple la señora Majoros, luego de días de discusiones interminables con los tasadores. Estas enmiendas, citadas también en la página 61 de este Informe, son las mismas que MMB cita en su memorial, tratando de demostrar que les había sido impuesto, sin su participación ni consentimiento el requisito de utilizar la Presunción Extraordinaria de que el proyecto se iba a aprobar. Al ser confrontado con este hecho durante la Audiencia Pública, el señor McCloskey planteó que MMB sugirió un lenguaje, pero más nada. No albergamos duda alguna que el lenguaje en el que el DRNA asume, por voz de su Secretario, la decisión de establecer como política pública el uso de esta Presunción Extraordinaria, no fue elaborado en el Departamento, sino como resultado de los días de discusiones interminables entre TPL y MMB.

Subyacente a toda esta discusión, encontramos siempre el tema de la utilización de la Presunción Extraordinaria sobre el éxito en sus procesos de permisos de los Proyectos San Miguel y Dos Mares De esta presunción se deriva el criterio para escoger las comparables, para tratar los humedales y la tierra firme de la forma que se trataron, y en fin, para justificar el gasto de más de treinta y cinco millones de dólares por seiscientos dieciocho cuerdas. Faltan todavía por adquirir 52 cuerdas, y hemos gastado más en el CEN que en cualquier otra Reserva Natural similar en nuestra historia.

Como nota final, añadimos como anejo a este Informe, dos documentos. El primero, ya resumido en este Informe, es el Informe de Comentarios preparado por el Tasador de Bienes

Raíces Esteban Núñez Camacho para la Adquisición de 89.9852 cuerdas en los Barrios Quebrada y Cabezas, Fajardo, que constituye la finca aquí llamada Dos Mares I. El segundo documento, que nos llegó luego de haber sido redactado este Informe, constituye una respuesta al Informe de Comentarios del Tasador Núñez Camacho, preparado por los Tasadores Mark y Robert F. McCloskey, de la firma McCloskey, Mulet & Bonin. Esta última ha sido reseñada en varias partes de este Informe.

## ***CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES***

---

### **CONCLUSIONES**

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico ha llevado a cabo el mandato de la R. del S. 177, y llega a las siguientes conclusiones:

1. El valor sumado de las cuatro parcelas de las fincas San Miguel y Dos Mares según tasadas por McCloskey, Mulet & Bonnin ha sido de \$47,595,000 (cuarenta y siete millones quinientos noventa y cinco dólares), para un total de 619.29 cuerdas, de las cuales al menos la mitad son humedales. Se puede concluir que esta es una suma irrazonable, tomando en consideración los hallazgos de que realmente no había ningún proyecto aprobado para construirse en ellas, como presumió el DRNA, el TPL y MMB.

2. La sobrevaloración de terrenos a ser adquiridos para su conservación por parte del Gobierno en el caso del CEN ha tenido influencia directa en otros procesos de compras de terreno de alto valor ecológico. En estos precisos momentos, el DRNA ha sometido ante el Tribunal de Primera Instancia un recurso de desistimiento donde persigue retirarse de la intención de expropiación forzosa de la finca donde se proponía el proyecto

Costa Serena, en Loíza. La tasación original de las 1,354 cuerdas de esta finca, en diciembre del año 2007, fijó el valor de los terrenos en \$5.4 millones. La segunda tasación, un mes más tarde, fijó el valor en \$5.8 millones. La tercera tasación, de marzo de 2008, fijó el valor en \$4.91 millones. La cuarta tasación, también de enero del año 2008, fue de \$5.15 millones. La quinta tasación, de julio de 2009, fijó el precio en \$75.55 millones. La sexta tasación, de octubre de 2011, lo calculó en \$32.56 millones. El Tribunal Supremo declaró la DIA nula, por no cumplir con el debido proceso, así que al igual que en el CEN, no había proyecto aprobado ni permiso alguno otorgado para el mismo. En el caso actual, el Tribunal de Instancia no ha dado paso a la solicitud de retasación que ha sometido el DRNA, provocando la solicitud de retiro.

3. Coincidimos con el Tasador Núñez Camacho que el uso o consideración de condiciones hipotéticas y presunciones extraordinarias es un ejercicio válido al valorar un terreno. Sin embargo, estas deben ser razonables conforme a las actividades permitidas en ley, así como del historial sobre los usos del terreno en el área objeto de valoración y su periferia, reflejando así tendencias del mercado, lo que debe estar reflejado y documentado detalladamente en el informe de tasación, según requiere explícitamente *UASF* en virtud de la jurisprudencia federal. Los Informes de Tasación realizados por MMB y otros no presentaron información que validara la selección de condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias utilizadas como base para identificar el mayor y mejor uso de los terrenos valorados, es decir, la construcción expresa de los proyectos San Miguel Resort y Dos Mares Resort. Evidentemente, tal selección fue una completamente irrazonable, a la luz del historial fáctico relacionado con el proceso de obtención de endosos y permisos de

ambos proyectos, y la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente, la conservación y aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de los terrenos de la hoy Reserva Natural del CEN. En consecuencia, las condiciones hipotéticas o presunciones extraordinarias empleadas en los informes de tasación fueron innecesarias y, añadimos, resultaron en un acto de especulación que elevó los valores de las tierras en el CEN más allá de lo sensato y prudente.

4. En tiempos de depresión económica y dificultades significativas en las finanzas gubernamentales, la sana administración de los fondos del pueblo de Puerto Rico debe estar revestida del más alto interés público. Quedan aún más de 400 cuerdas dentro de los lindes de la RNCEN en manos privadas. Es improcedente que se continúe valorando y tasando estas tierras bajo los criterios empleados hasta el momento.

5. Las parcelas San Miguel I, San Miguel II, San Miguel III debieron haber sido valoradas según los usos y la zonificación vigente al momento en que fueron tasadas. Estos correspondían, en su inmensa mayoría, a los usos que se habían desarrollado en estos terrenos durante décadas, que eran conformes a los distritos de calificación que habían sido asignados por más de 10 años en virtud de la ZIT Río Grande-Luquillo-Fajardo y que permitían el aprovechamiento económico de estas propiedades (Específicamente, distritos AP, CR, DTS y PR).

En el caso de Dos Mares tenemos que admitir que su proceso de cumplimiento con la ley de Política Pública Ambiental fue más allá que San Miguel, los primeros llegaron a tener una DIA aprobada, en el caso de los últimos nunca lograron concluir el proceso de evaluación ambiental. No obstante, reconocemos que es el Tribunal Supremo que deja sin efecto la DIA hasta tanto y en

cuanto cumplieran con un requerimiento adicional, ya descrito, y los proponentes no lo hicieron.

6. Resulta improcedente e incorrecto en las tres tasaciones de la finca San Miguel la ausencia de distinción entre las áreas de humedales, en los que por ley y política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deben ser protegidos y conservados; y las áreas de tierra firme, o desarrollables. No se justifica el adjudicarles igual valor partiendo de su aptitud de desarrollo, y mucho menos, se justifica el argumento de que no se les proveyó a los tasadores información sobre los humedales, sobre todo, cuando no es cierto.

7. Resulta en una acción cuestionable el hecho de que el Departamento, través del Secretario de turno, refrendara como propios y a manera de política del DRNA, los elementos que se utilizaron como presunciones extraordinarias o condiciones hipotéticas en las tasaciones.

8. Resulta incomprensible que, los Secretarios del DRNA no levantaran bandera al notar los precios tasados de las fincas, y ordenaran una tasación independiente del TPL, o al menos una evaluación independiente de las tasaciones efectuadas. No podemos sino concluir, que ambos Secretarios no ejercieron al máximo su deber de salvaguardar fondos públicos y utilizarlos de la forma más sabia posible.

9. Nota especial a la actual Secretaria del DRNA. Si muy bien la Secretaria Guerrero Pérez se inhibió de participar y tomar decisiones en este proceso, y en última instancia, fue bajo su administración que finalmente el DRNA lleva a cabo una verificación independiente del proceso de tasación para la finca Dos Mares Fase I y que la tasación "oficial" fue hecha en diciembre de 2012, antes de que la actual Secretaria tomara posesión, también es cierto que esta finca fue adquirida en mayo





del año 2013, cinco meses después de asumir las riendas del DRNA esta administración gubernamental. El tasador contratado por el Departamento (quien no cuenta con las credenciales necesarias para valorar terrenos para el gobierno federal) estableció el valor de Dos Mares I en \$2,048,435 (después de los hechos), mientras que se terminó pagando \$3,500,000, dos millones de fondos estatales y uno punto cinco de fondos federales. Cabe destacar que esta transacción llevada a cabo por el DRNA se completó cuando ya estaba vigente la Ley de la Reserva Natural del CEN de 2013 (Ley Núm. 8 del 13 de abril de 2015) la cual ordena a la Agencia, según reza el inciso E del Artículo 6, excluir "...cualquier otra consideración sobre la propuesta construcción de proyecto alguno que no cumpla con el estado de derecho..." al momento de valorar o tasar terrenos para adquisición en esta área.

10. No conocemos cuál, si alguno, fue el beneficio económico obtenido por TPL en estas transacciones, pues no se nos brindó esa información ni por el TPL ni por parte del DRNA. Lo que sí conocemos y podemos usar como ejemplo es el caso de Costa Serena, ya mencionado en la segunda conclusión, donde la empresa PFZ, demandante y dueña de los terrenos, indica que entraron en un acuerdo de compra-venta con TPL para la compra de la finca por parte de estos últimos. Continúa el escrito de demanda: "*TPL would receive a commission of 8% of the transaction price pursuant to a Mission Support Agreement also executed between the parties on July 11, 2007*<sup>64</sup>." (TPL recibiría una comisión del 8% del precio transado, según un acuerdo entre las partes firmado el 11 de julio de 2007) (Traducción nuestra). En el caso del CEN una comisión similar representaría \$2.8 millones de dólares del precio pagado, para el TPL.

---

<sup>64</sup> PFZ Properties, Inc. v. The Trust For Public Land. Civil Action 08-1345 (JP)

11. Concluimos que las ventas comparables utilizadas en todas las tasaciones de MMB, que contribuyeron en buena medida a establecer el valor tasado, corresponden en su mayoría a lugares desarrollados, algunos de ellos por muchos años, con todo tipo de permisos aprobados. Nombres como Bahía Beach Plantation, Palmas del Mar, Wyndham Resort, donde es común encontrar estructuras residenciales de alto valor y costo, abundan en esas comparaciones. Esta fue la consecuencia lógica de utilizar las presunciones extraordinarias y condiciones hipotéticas que hemos discutido, y al igual que estas, entendemos que las comparables utilizadas resultan irrazonables.

12. Concluimos que el marco legal en Puerto Rico, bajo el cual se rigen los procesos de tasación y valoración de inmuebles, contiene vacíos que deben ser atendidos prontamente. No debe permitirse, para beneficio tanto del interés público como el privado, la especulación crasa como elemento de valoración. Cualquier presunción sobre el uso de un bien inmueble tiene que estar fundamentada en la realidad y en los hechos. Debe establecerse claramente cuáles disposiciones de la legislación federal sobre tasaciones y valoraciones de terrenos y fincas son aplicables a Puerto Rico, y bajo cuáles circunstancias. Las reglas mismas de USPAP, documento que hemos citado extensamente en este Informe, establecen:

*"When Do USPAP Rules and Standards Apply*

*USPAP does not establish who or which assignments must comply. Neither the Appraisal Foundation nor its Appraisal Standards Board is a government entity with the power to make, judge, or enforce law. An appraiser must comply with USPAP*



*when either the service or the appraiser is required by law, regulation, or agreement with the client or intended user.*<sup>65</sup>”

(Aplicación de las reglas estándares del USPAP)

El USPAP no establece quién o qué trabajos tiene que cumplir con sus reglas. Ni la *Appraisal Foundation*, ni su Junta de Estándares es una entidad gubernamental con el poder de ejecutar, juzgar o poner en vigor la ley. **Un tasador cumplirá con el USPAP cuando el trabajo o el tasador sea así requerido por ley, reglamentación o por acuerdo con el cliente o el que solicite el servicio.** (Traducción y énfasis nuestro)

**RECOMENDACIONES**

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado de Puerto Rico, somete las siguientes recomendaciones al pleno de este Cuerpo.

1. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para que investigue la actuación de los funcionarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en cuanto al uso juicioso de fondos públicos en la compra de tierras por parte de esta Agencia en el CEN

2. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para que investigue la actuación de la firma McCloskey, Mulet & Bonnin y a la firma del tasador José V. Hernández por su proceder en la valoración y tasación de los terrenos de las fincas San Miguel; proceder que significó gastos aparentemente extraordinarios de fondos del erario en la compra de estas fincas.

3. Recomendamos que se refiera a la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, a la

---

<sup>65</sup> *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. USPAP 2014-2015 Edition, ©The Appraisal Foundation. Preamble, Pág. U-5, líneas 188-192:*

firma McCloskey, Mulet & Bonnin y a la del tasador José V. Hernández por violación al Código de Ética promulgado por dicha Junta, particularmente al Artículo 4(b) del Código, que dispone:

“Valoraciones Hipotéticas

*Se considera contrario a la ética profesional el que un tasador emita un informe de valoración.*

...

*(b) en que su conclusión de valor estuviera predicada en la terminación o realización de obra o mejoras tanto públicas como privadas de dudosa realización, a menos que en el informe se consigne claramente que la valoración se realizó bajo tal hipótesis. En todo caso el tasador deberá indicar en su informe los factores que hubiese considerado respecto a esas mejoras u obras en la estimación del valor de la propiedad.”*

Por esto último, entendemos que el Tasador tenía que partir de un valor base y estimar cuánto añadía su condición hipotética. En los Informes de Tasación de las fincas San Miguel y Dos Mares no se establecieron valores base (as is), sino que se partió siempre del valor de la condición hipotética o presunción extraordinaria.

4. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a la organización *Trust for Public Land*, para que evalúe las acciones entre el DRNA y TPL al asumir una política sobre estos terrenos irrazonable e irreal, que tuvo como consecuencia un incremento innecesario en el valor de las fincas San Miguel y Dos Mares y por ende, en el precio pagado por el Estado Libre Asociado por estas fincas hasta el momento.

5. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América, para que investigue en cuanto al uso juicioso y desembolso de fondos federales en la compra de tierras por parte del DRNA en el CEN.

Este mismo referido debe hacerse a las oficinas del Inspector General (*Office of the Inspector General*) del Departamento del Interior de los Estados Unidos y del Departamento de Comercio de los Estados Unidos, dado que los fondos federales utilizados en la compra de los terrenos fueron otorgados por dependencias de estas Agencias (USFWS y NOAA, respectivamente).

6. Recomendamos que se refiera al Secretario del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América, así como a las oficinas del *Office of the Inspector General* del Departamento del Interior de los Estados Unidos y del Departamento de Comercio de los Estados Unidos para que investigue la actuación de la firma McCloskey, Mulet & Bonnin y la firma del tasador José V. Hernández, en cuanto al cumplimiento con los estándares y requisitos establecidos por *UASFLA*. Este referido debe incluir a la organización *Trust for Public Land*, dado que esta entidad tuvo a su cargo y lideró las negociaciones con los dueños privados de los terrenos adquiridos posteriormente por el DRNA en el CEN, incluyendo la contratación de los servicios de ambas firmas de tasadores.

7. Recomendamos que se revise toda la legislación y reglamentación que rige la profesión de los evaluadores profesionales de bienes raíces para establecer las disposiciones necesarias que rijan el alcance, límites, condiciones y criterios que deben utilizarse en la evaluación de bienes raíces, particularmente aquellos para la adquisición de bienes con fines públicos, de tal forma que se reduzca lo más posible la subjetividad y se prohíba la especulación como herramienta de valoración.

8. Recomendamos que, antes de comprometer fondos públicos adicionales en los restantes terrenos del CEN, el DRNA trabaje con las agencias del gobierno federal que han aportado y

posiblemente aporten en el futuro a estas compras para trazar claramente los criterios bajo los cuales se valorarán estas tierras.

9. Recomendamos al DRNA que para las futuras compras de terrenos en el CEN obedezcan las disposiciones sobre las consideraciones que se deben incluir y excluir al valorar los mismos, según expresadas en el Artículo 6 (E) de la Ley 126-2012, según enmendada.

### *RECOMENDACIÓN FINAL*

---

La Comisión de Recursos Naturales y Ambientales del Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a tenor con los hallazgos, conclusiones y recomendaciones en torno a la R. del S. 177, somete ante este alto Cuerpo su Informe Final.

Respetuosamente sometido.



Cirilo Tirado Rivera  
Presidente

ANEJO I  
INFORME DE COMENTARIOS  
ESTEBAN NÚÑEZ CAMACHO

*ek*

INFORME DE COMENTARIOS

PROYECTO

ADQUISICIÓN DE 89.9852 CUERDAS  
BARRIOS QUEBRADA Y CABEZAS, FAJARDO, PUERTO RICO

PARCELAS NÚMERO 1 y 2

LOCALIZACIÓN:

CALLE #6 FINAL INTERIOR URBANIZACIÓN  
VISTAS DEL CONVENTO, FAJARDO, PUERTO RICO

PROPIETARIOS

DOS MARES MANAGEMENT, SE

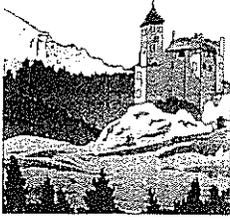
CLIENTE

DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES  
Y AMBIENTALES DE PUERTO RICO

PREPARADO POR:

ESTEBAN NÚÑEZ CAMACHO,  
TASADOR DE BIENES RAÍCES  
LIC. #245EPA CERT. 12CG

*etc.*



**ESTEBAN NÚÑEZ CAMACHO**  
EVALUADOR PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES  
CERTIFICACIÓN GENERAL #12  
E.P.A. #245  
TEL. (787) 735-3289

PO BOX 1251  
AIBONITO, PUERTO RICO 00705

---

21 de febrero de 2014

ING. CARMEN R. GUERRERO PÉREZ  
SECRETARIA  
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES  
Y AMBIENTALES DE PUERTO RICO  
SAN JUAN, PUERTO RICO 00936-4267

REFERENCIA: CASO ADQUISICIÓN DE 89.9852 CUERDAS  
BARRIO CABEZAS, FAJARDO PUERTO RICO

Estimada Ing. Guerrero:

En atención a su solicitud, hemos preparado un análisis sobre el caso de referencia y basado en los documentos estudiados con el objetivo principal de presentar una serie de recomendaciones al DRNA relativas a las tasaciones y las revisiones, en aras de optimizar el uso de los fondos disponibles dirigidos a la adquisición de terrenos.

El análisis fue preparado para expresar nuestra opinión sobre las conclusiones del valor sobre una propiedad consistente de 89.9852 cuerdas, la cual fue adquirida en dominio absoluto por su agencia y como parte del proyecto del Corredor Ecológico del Noreste, a la fecha del 4 de diciembre de 2012. Entendemos que el propósito y función de este análisis es servir de base a ese Departamento en la toma de decisión sobre esta propiedad.

Valor en el Mercado se define como el valor más probable en término de dinero que la propiedad puede producir si se ofrece en venta en un mercado abierto y competitivo, bajo condiciones que reúnan los requisitos para una venta adecuada, donde tanto el comprador como el vendedor actúan con prudencia, con conocimiento pleno de los usos a que la propiedad puede dedicarse y asumiendo que el precio de venta no está afectado por fuerzas internas o externas de ninguna índole.

Dominio Absoluto se define como; un dominio sin limitaciones de clase alguna y sin restricciones particulares, excepto limitaciones de dominio eminente, el poder del estado para imponer contribuciones y poder de reversión (Escheat).

En este análisis se identifica la propiedad y la naturaleza y el alcance de nuestro estudio. Además se establece la discusión de los métodos de valoración utilizados en el informe de valoración que fue preparado para la adquisición de la propiedad.

Expreso mi opinión sobre esta transacción y nuestra conclusión de valor.

Mediante un informe de valoración con fecha de efectividad del 4 de diciembre de 2012, se valoró una propiedad consistente de 144.00 cuerdas localizadas en los Barrios Quebrada y Cabezas del término municipal de Fajardo. El informe fue preparado para la entidad "The Trust for Public Land" cuyas oficinas principales se localizan en 7900 Red Road, Suite 25, South Miami, Florida, Estados Unidos. De acuerdo con el informe la conclusión de valor fue de \$9,144,000.00, por la totalidad de la finca la cual consta de 143.7195 cuerdas.

### COMENTARIOS GENERALES

El análisis no contempla que los estándares y la reglamentación pertinente a la práctica de la profesión de Evaluador Profesional de Bienes Raíces, permiten la consideración de Condiciones Hipotéticas. Por ejemplo, la aplicabilidad del "Uniform Appraisal Standard for Federal Land Acquisitions" (UASFLA) el cual establece que cualquier aumento o disminución en el valor en el mercado de la propiedad antes de la fecha de efectividad de la valoración, ocasionada por una intervención pública relacionada con la intención de compra o igualmente que la propiedad va a ser comprada por la mejora (Improvement) establecido por el Gobierno, no debe ser considerada al estimar el valor en el mercado de la propiedad. En este caso, la consulta de ubicación estaba en suspenso hasta que se cumpliera con el proceso ambiental. Esta es la condición hipotética hasta que se firmó la Ley de la Reserva Natural del Corredor Ecológico del Noreste. (Ley Número 8 de 13 de abril de 2013).

Se recomienda un Estudio de Viabilidad previo a las adquisiciones por parte del DRNA, cuando los propietarios invoquen que tienen aprobaciones de Consultas de Ubicación o Desarrollos Propuestos.

En el Caso de Dos Mares desde Diciembre del 2012, el DRNA había suscrito un acuerdo con "El Trust of Public Lands" donde se disponía el precio de venta y la aprobación federal de \$1,500,000.00 los cuales vencían el Junio de 2013. Dado la razonabilidad y lo adecuado del Informe de Valoración o sea la Tasación, previamente aprobada por los revisores federales, no se contaba el tiempo para realizar un Estudio de Viabilidad.

La Condición Hipotética utilizada por el Tasador y avalada por el Revisor Federal es una práctica permitida en la profesión de Tasador y por la Reglas de USPAP "Uniform Standards Of Professional Appraisal Practice".

A continuación le incluyo un resumen de los datos sobresalientes de esta finca:

Se recomienda estudio de viabilidad  
DR - Alameda, V. B.  
RB

## RESUMEN DE DATOS Y CONCLUSIONES SOBRESALIENTES

### I. Sobre el Proyecto:

- |    |               |   |                                |
|----|---------------|---|--------------------------------|
| A. | Proyecto      | : | Adquisición de 89.9852 cuerdas |
| B. | Adquisición   | : | Dominio Absoluto               |
| C. | Propietario   | : | Dos Mares Management, SE       |
| D. | Seguro Social | : | N/A                            |

### II. Descripción de la Finca Principal:

- |    |              |   |  |
|----|--------------|---|--|
| A. | Localización | : | Calle #6, Final Urbanización Vistas del Convento Fajardo, Puerto Rico  |
| B. | Cabida       | : | 143.7195 cuerdas = 564,878.1088 metros cuadrados de las cuales se adquirieron 89.9852 cuerdas equivalentes a 353,677.7210 metros cuadrados.  |
| C. | Topografía   | : | Inclinada y ondulada en su mayor parte con áreas de Humedales (Wetland) en un área de 52.7542 cuerdas para un 36.71% en áreas afectadas desde el punto de de la totalidad del predio y de 58.63% desde el punto de vista del área adquirida.                       |
| D. | Zonificación | : | La propiedad tenía una zonificación A-1 (Agrícola Uno) y posteriormente en fecha del 28 de junio de 2011, fue rezonificada de conformidad con el Mapa de Designación y Delimitación Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Noreste, a lo siguiente: |

#### Zonificación Parcela 1 a ser segregada

PR-SREP: Preservación de Recursos en Suelo Rústico Especialmente Protegido

TS SRC (Turismo Sostenible) en Suelo Rústico Común

#### Zonificación Parcela 2 a ser segregada

CR-SREP (Conservación de Recursos en Suelo Rústico Especialmente Protegido

Según el Geo localizador

Clasificación: SREP (81%) SRC (19%)

Calificación: TS (54%), PR (27%) y CR (19%)

- E. Uso Actual : Vacante
- F. Mejor Uso : Según Informe de Valoración; Resort Development
- G. Existencia de Gravámenes Físicos o de Naturaleza que Afecte su Valor : Se desconoce
- H. Remanente Finca Principal : No aplica
- I. Accesos Finca Principal : Calle #6 de la Urbanización Vistas del Convento
- J. Codificación : 121-000-003-02-000

III. Descripción y Valoración de la Propiedad a Adquirirse

- A. Tipo de Adquisición : Dominio Absoluto
- B. Cabida : 89.9852 cuerdas equivalentes a 353,677.7210 metros cuadrados
- C. Área Remanente a Adquirirse : No aplica
- D. Valor de la Propiedad según Informe : \$9,150,000.00
- E. Daños : No aplica
- F. Limitación por la servidumbre : No aplica
- G. Valor Unitario del Terreno : 52.7542 cuerdas @ \$10,600 por cuerda (área de humedales)
- 90.9653 cuerdas @ \$94,431.61 por cuerda
- H. Valor Total Ajustado : \$9,150,000.00
- I. Enfoque de Valoración :  
Como parte de un todo  
Comparación Directa

- IV. Fecha Efectividad de la Tasación : 4 de diciembre de 2012
- Fecha de Inspección : 4 de diciembre de 2012
- Fecha del Informe : 7 de diciembre de 2012

### COMENTARIOS ESPECÍFICOS

1. La propiedad se localiza en los Barrios Quebrada y Cabezas del municipio de Fajardo y justo al norte de la Urbanización Vistas del Convento y una finca vacante.
2. El acceso determinado en el plano de mensura es por la Calle #6 de la Urbanización Vistas del Convento, el cual resulta ser un acceso estrecho para el Mejor Uso determinado.
3. Se valoraron 143.7195 cuerdas, de las cuales 89.9852 cuerdas fueron adquiridas.
4. De las 89.9852 cuerdas; un total de 52.7542 cuerdas son áreas de humedales y 37.2310 cuerdas se consideran "uplands".
5. En el desarrollo del informe de valoración se utilizó una condición hipotética. Una Condición Hipotética es aceptable en un informe de valoración de conformidad con las Reglas de USPAP "Uniform Standards Of Professional Appraisal Practice" Edición del 2010-2011. La condición hipotética esgrimida por el tasador, es a los efectos de que el proceso del desarrollo de los permisos de Dos Mares Resort según habían estado ventilándose en la Junta de Planificación, se continúe según ha sido planificado, antes de la rezonificación y que el proceso de los permisos se mantenga en efecto al momento de la valoración.

Se indica que el Tasador cumplió con USPAP, las cuales son las Reglas Uniformes para la Práctica Profesional de Valoración.

### DEFINICIÓN DE CONDICIÓN HIPOTÉTICA

Lo que es contrario a lo que existe, pero se supone como cierto para el propósito de un análisis. La Condición Hipotética asume condiciones contrarias a la realidad física, legal y características económicas de la propiedad sujeto; sobre las condiciones externas de la propiedad, tales como, las condiciones de mercado o tendencias; o sobre la integridad de la data utilizada para el análisis.

La Condición Hipotética puede ser utilizada en una valoración, solo si;

1. El uso de la condición hipotética es claramente necesario para propósito legal, para propósito de análisis razonable y para el propósito del análisis de comparación.
2. El uso de la condición hipotética resulta en análisis verosímiles; y
3. El Tasador cumple con los requerimientos de declaración propuestos por la Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. (USPAP).

En mi opinión, las adquisiciones de propiedades para fines públicos deben estar libres de condiciones hipotéticas porque hasta cierto grado pueden resultar en situaciones especulativas las cuales dependen de decisiones de otras agencias, como por ejemplo, la Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Servicios, AEE, AAA, Municipios, etc.

Como ejemplo, en este caso la AAA había indicado que no había suficiente infraestructura para proveer el servicio de alcantarillado a este proyecto en 6 de diciembre de 2010.

Para el 4 de Septiembre de 2008 se indica que "LA JUNTA SE DA POR ENTERADA DE LOS PLANTEMIENTOS PRESENTADOS POR LAS PARTES. (EL CASO) SE MANTIENE ARCHIVADO HASTA QUE CUMPLA CON LA LEY 416 DEL 2004.

Es mi recomendación al DRNA que se considere la posibilidad de que en los Informes de Valoración para adquisiciones de propiedades interesadas por el Departamento, no se permitan "Condiciones Hipotéticas" y que de ser un factor de discusión con el propietario del terreno interesado solo se proceda con un Estudio de Viabilidad Económica efectuado por una de las partes y revisado por la otra parte, considerando escenarios económicos de la actualidad.

6. El Tasador utilizó como base de su informe una Consulta de Ubicación identificada bajo el Número 98-24-0681-JPU que entendemos surgió en 14 de Julio de 1998 o sea aproximadamente 14 años antes de la fecha de efectividad de la tasación. Dicha consulta de ubicación para un proyecto Residencial Turístico y fue aprobada en fecha de 2 de Noviembre de 2000, pero sujeta a varias condiciones.

Esa consulta fue archivada por la Junta de Planificación en fecha de Septiembre de 2007, luego de un proceso judicial que terminó en el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el cual se determinó que la DIA (Declaración de Impacto Ambiental) no era final ya que ordenó a la Junta de Calidad Ambiental atender varias interrogantes importantes en ese proceso.

Por tanto, la Consulta de Ubicación había sido archivada para todos los propósitos.

El Tasador invocó la Condición Hipotética de que el proceso del desarrollo de los permisos de Dos Mares Resort según habían estado ventilándose en la Junta de Planificación, se continúen según habían sido planificados, antes de la rezonificación y que el proceso de los permisos se mantenga en efecto al momento de la valoración.

Se indica que el Tasador cumplió con USPAP, las cuales son las Reglas Uniformes para la Práctica Profesional de Valoración al invocar la Condición Hipotética. No obstante, según mi opinión, aunque aceptable, no debía ser invocada.

7. La zonificación de la propiedad al 2007 era A-1 (Agrícola Uno) y la Junta de Planificación había aprobado una consulta la cual fue archivada en Septiembre de 2007. Casi cinco (5) años antes de la fecha de la tasación.

Para el 4 de Septiembre de 2008 se indica que "LA JUNTA SE DA POR ENTERADA DE LOS PLANTEMIENTOS PRESENTADOS POR LAS PARTES. (EL CASO) SE MANTIENE ARCHIVADO HASTA QUE CUMPLA CON LA LEY 416 DEL 2004.

8. Aunque la zonificación oficial de la propiedad era A-1 (Agrícola Uno), el tasador utiliza como base una consulta que había sido aprobada en 2 de noviembre de 2000, pero archivada en Septiembre de 2007 o sea casi cinco años antes de la fecha del informe (4 de diciembre de 2012). Para la fecha de la consulta en el año 2000, las condiciones económicas en Puerto Rico eran muy diferentes a la fecha del 4 de diciembre de 2012. Es conocido por todos de la crisis económica que ha afectado la economía de Puerto Rico y la actividad de la construcción, desde mediados de 2006.

En este caso evaluado se utilizó información que no estaba acorde con la actividad económica de la isla al momento de preparar el informe. Por tanto, es nuestra recomendación que se considere la posibilidad de la preparación de Estudios de Viabilidad Económica como un factor para medir la aplicabilidad de las condiciones que establezca un propietario y que invoque o instruya al Tasador a utilizar una Condición Hipotética.

9. Para sostener la conclusión de valor se utilizaron cinco (5) ventas de propiedades que fueron objeto de transacción en; **Venta #1:** 30 de Noviembre de 2003; **Venta #2:** 28 de septiembre de 2005; **Venta #3:** 22 de Marzo de 2007; **Venta #4:** 27 de Mayo de 2007 y **Venta #5:** 13 de Diciembre de 2006.

Ninguna de las comparables fue consumada por los menos tres años antes de la tasación en 4 de diciembre de 2012.

La información vertida por el Tasador respecto a las comparables estudiadas en su informe es aceptable de conformidad con las Reglas de USPAP.

Con el propósito de establecer unos parámetros de fechas de transacciones o ventas comparables a ser estudiadas y analizadas en los informes de valoración, recomendamos lo siguiente:

- a. Todas las ventas comparables utilizadas en Informe de Valoración con el fin de adquirir terrenos en un proceso de compra, deben ser transacciones de hasta tres (3) años de consumadas.
- b. De no obtener evidencia de ventas comparables en los parámetros de tres años de consumadas, el Tasador interventor debe informar y documentar las gestiones realizadas para obtener las comparables y justificar explícitamente el uso de comparables con más de tres años antes de la fecha de efectividad del Informe de Valoración.
- c. Se tiene que indicar explícitamente que los vecindarios inmediatos de las comparables guardan similitud con el vecindario inmediato del sujeto o bien inmueble bajo estudio.
- d. Comparables con características extraordinarias y condiciones sustancialmente diferentes deben ser descartadas para comparar con terrenos típicos y ordinarios.

10. Las ventas utilizadas corresponden a sectores desarrollados. **Venta #1:** localizada frente a la playa en Bahía Beach Plantation en Río Grande, PR. Este es un sector desarrollado y de propiedades de alto valor. No compara con el vecindario inmediato del sujeto cuyas propiedades son de urbanización típica y cuyos valores estaban en \$125,000.00 hasta \$150,000.00. **Venta #2:** Ubicada en el complejo Palmas de Mar en Humacao y colinda con la playa. Este complejo está constituido desde los años 70's. Los valores en este complejo son de propiedades de alto costo y valor. **Venta #3:** Ubicada en Río Grande como parte del complejo Wyndham Caribbean Resort. Este es un sector de gran interés turístico y es muy activo. Tiene ubicación frente a la playa; **Venta #4:** Complejo Cayo Largo en Fajardo con frente a playa. Este complejo ha sido aprobado y el Plano de Inscripción en 2 de febrero de 2003; **Venta #5:** Esta propiedad se localiza como parte del Complejo Palmas del Mar el cual ha sido constituido desde hace varias décadas.

Las ventas utilizadas son aceptables en el desarrollo de un informe, no obstante, para futuras ocasiones deben ser descartadas.

CRB

11. Este servidor ha obtenido varias ventas de propiedades que son propiedades para desarrollos de uso residencial, en localizaciones similares al sujeto. Estas ventas tienen unitarios desde \$25,000.00 hasta \$33,080.00 por cuerda.
12. Es mi opinión que el sujeto objeto de valoración tenía el siguiente valor:
- |   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| 52.7542 cuerdas (humedales) @ \$10,600.00/cda | = | \$ 559,195.00 (rd)    |
| 37.2310 cuerdas @ \$40,000.00/cda             | = | <u>\$1,489,240.00</u> |
| Total   | = | <u>\$2,048,435.00</u> |
13. Es mi recomendación que al valorar propiedades para propósitos de adquisición con fines públicos, aunque es aceptable por USPAP "Uniform Standard of Professional Appraisal Practice" no es recomendable invocar la Condición Hipotética, ya que resulta en situaciones que pueden ser especulativas, que pueden producir un valor mayor. Las propiedades se adquieren "as is" o sea como están al momento de la valoración.
14. Nuestra recomendación al DRNA, es que en un proceso de adquisición de terrenos se instruya a los tasadores a no utilizar Consultas de Ubicación para desarrollos que no estén aprobadas finalmente por la Junta de Planificación o por la Oficina de gerencia de Permisos.
15. Mi recomendación para casos futuros es que se utilicen los servicios de Tasadores y Revisores simultáneamente con los que contrate la entidad "The Trust for Public Land" cuyas oficinas principales se localizan en 7900 Red Road, Suite 25, South Miami, Florida, Estados Unidos y que conozcan el mercado de valores de bienes raíces de Puerto Rico.

Someto estos comentarios para la acción correspondiente.

Cordialmente,



ESTEBAN NÚÑEZ CAMACHO  
EVALUADOR PROFESIONAL DE  
BIENES RAÍCES, LIC. #245  
CERTIFICACIÓN NO. 12

242



ANEJO II  
RESPUESTA A INFORME DE COMENTARIOS DE ESTEBAN  
NÚÑEZ CAMACHO

McCLOSKEY, MULET & BONNIN

# MCCLOSKEY, MULET & BONNIN APPRAISERS, P. S. C.

REAL ESTATE APPRAISERS AND CONSULTANTS

Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE  
Guillermo R. Mulet, MAI, MIE  
Rafael E. Bonnín Surís, MAI, CRE  
Carole McCloskey Purcell, MAI, MIE  
Robert F. McCloskey Purcell, SRA

2016 MAR 11 AM 10:00

11 de marzo de 2016

Comisión de Recursos Naturales y Ambientales  
PO Box 9023431  
San Juan, PR 00902-3431

A los Distinguidos Miembros de la Comisión,

En acorde con nuestro compromiso durante la vista pública celebrada el 23 de febrero de 2016, sirva la presente como respuesta al "Informe de Comentarios" sometido por el tasador Esteban Núñez Camacho a la Secretaria del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Carmen Guerrero Pérez, el 21 de febrero del 2014. El reporte presenta un análisis que se prepara para expresar su "opinión sobre las conclusiones del valor sobre una propiedad consistente de 89.9852 cuerdas, la cual fue adquirida en dominio absoluto por su agencia y como parte del Corredor Ecológico del Noreste."

El análisis del tasador Núñez se basa en la revisión de un reporte de tasación preparada por nuestra firma de una propiedad de 143.7195 cuerdas, con fecha de 7 de diciembre de 2012, el cual fue preparado para el Trust for Public Land (TPL) y utilizado como parte del proceso de adquisición de la misma por el DRNA. Es importante señalar que nuestra carta no representa una revisión formal del trabajo en referencia, y por lo tanto no contempla cumplir con el estándar número tres de USPAP. Esta carta se prepara en respuesta al reporte del tasador Núñez con el propósito de presentar a la Comisión nuestras observaciones, respuestas, y comentarios del mismo.

También tuvimos la oportunidad de escuchar la audiencia pública celebrada el 17 de febrero de 2016 donde representantes del DRNA y el tasador Núñez presentaron ponencias y contestaron las preguntas de los miembros de la Comisión presentes en la vista. Esta carta también hace referencia a dicha audiencia pública.

En primer lugar, es importante reconocer que el reporte del tasador Núñez concluye que la tasación relacionada a la adquisición de Dos Mares preparada nuestra firma cumplió con USPAP y con Yellow Book y confirma que fue avalada por revisores Federales (página 2). También concluye que las ventas utilizadas son aceptables en el desarrollo del informe (página 7).

Sin embargo, encontramos que el reporte preparado por el tasador Esteban Núñez con fecha de 21 de febrero del 2014 contiene inconsistencias significativas en sus otras opiniones y conclusiones y no cumple en numerosas ocasiones con los estándares de USPAP<sup>1</sup> vigentes en esa fecha, el requisito más básico, legal, y fundamental para la práctica de tasación en Puerto Rico. Después de evaluar el reporte del tasador Núñez, sería preocupante y, en nuestra opinión un error, que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales use el mismo como base para analizar las adquisiciones dentro del CEN y como base para futuras adquisiciones. También somos de la opinión que el reporte puede inducir a la Comisión a conclusiones erróneas de ser considerado como un análisis confiable como parte de su investigación.

<sup>1</sup> Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014-2015, the Appraisal Foundation  
(<http://www.appraisalfoundation.org/iMIS/itemDetail?iProductCode=303>)

A continuación, les presentamos algunas observaciones sobre las opiniones y/o recomendaciones del tasador Núñez que levantan interrogantes, y en algunos casos serias dudas, sobre su análisis:

1. *Se recomienda que "las adquisiciones de propiedades para fines públicos deben de estar libres de condiciones hipotéticas..."*

El uso de condiciones hipotéticas en los reporte de valoración desarrollados por nuestra firma para las propiedades dentro del Corredor fue necesario para cumplir con Yellow Book, un requisito que formó parte de nuestra contratación y que forma parte de toda adquisición de tierras con fondos federales. La recomendación del tasador Núñez implica que para futuras adquisiciones dentro del corredor, y en otras ocasiones similares donde exista un proyecto de gobierno y donde exista un impacto en valor sobre la propiedad a ser adquirida como resultado de ese proyecto, no se debería cumplir con Yellow Book. El efecto de esta sugerencia es que no haya acceso a fondos federales como los que estuvieron disponibles para las adquisiciones del Corredor en San Miguel y Dos Mares, un componente grande del monto total de las adquisiciones. Esta sugerencia es contrario a lo que el tasador expone como parte del propósito de su informe: "optimizar el uso de fondos disponibles dirigidos a la adquisición de terrenos."

- 
2. *El tasador Núñez expone en su reporte que el caso de consulta de ubicación fue archivado, lo cual considera que no está bajo consideración de la Junta y que en casos como este, dichas consultas no deben de ser consideradas para efectos de tasación.*

La Junta de Planificación archiva los casos cuando está en espera de cumplimiento como parte de su proceso normal, esto es el caso de Dos Mares (y el de San Miguel), citando de la junta: "archivar sin perjuicio hasta que se culmine el tramite ambiental, que es el único trámite que queda para completar el proceso.") El que una consulta esta archivada, no es equivalente a que esta rechazada, solo expone que el proceso está en pausa en espera de completar uno de los procesos relacionados a la consulta.

El no considerar un proceso de consulta de ubicación vigente durante el análisis de tasación de una propiedad sería ignorar algo existente en relación a la propiedad a ser adquirida. Esto es "contrario a lo que existe, pero se supone como cierto", lo cual es parte de la definición de una condición hipotética. Sin embargo, el tasador recomienda que estas condiciones no se utilicen (vea recomendación #1). Es imposible cumplir con ambas recomendaciones a la vez.

3. *El tasador recomienda establecer unos parámetros con respecto a las ventas comparables a ser utilizadas.*

Las comparables a ser utilizadas en un reporte de valoración deben de ser el resultado de un análisis extenso de la propiedad tasada, bajo las condiciones específicas de la tasación, y bajo un análisis de Mejor Uso. Es difícil establecer parámetros para las comparables a ser utilizadas sin un contexto de reglamentación y requisitos y, en algunos casos, de negociaciones particulares con los dueños de las propiedades. En particular, nos sorprende la opinión del tasador, la cual expresa en estas recomendaciones con respecto a la propiedad tasada, y en la cual la cataloga

como "terreno típico y ordinario" (Página 7, 9(d)). Es de conocimiento de todos relacionados y concededores de esta propiedad que la misma no refleja un terreno típico y ordinario y compararlo con un terreno típico y ordinario como implica la sugerencia del tasador Núñez sería un error.

4. *El tasador recomienda que las propiedades se adquieren "as-is", o sea, como existen al momento de la valoración.*

Esta recomendación completamente descarta el uso de Yellow Book para las tasaciones dentro del corredor y de sus requisitos bajo el "scope of work rule" donde no se debe considerar el impacto de un proyecto para cual el terreno sea adquirido. Aparte de las implicaciones ya citadas en nuestra respuesta a la recomendación #1, también es contrario a la práctica típica de expropiación y el derecho constitucional de justa compensación, dado que tampoco puede considerar impactos de valor sobre la propiedad que resulten como parte del proyecto para cual se expropia.

Durante su participación en la audiencia pública del 17 de febrero de 2016, el tasador Núñez reitera en varias ocasiones que una zonificación nueva, actual, y restrictiva para una propiedad a ser adquirida por el gobierno no se puede considerar en una tasación para esos efectos, ya que no se puede impactar negativamente el dueño de la propiedad. Estamos de acuerdo con el tasador y esto es consistente con el "scope of work rule" del Yellow Book y el derecho de justa compensación en los tribunales. Sin embargo, el tasador Núñez a la misma vez reitera tanto en la audiencia pública como en su reporte que la propiedad se tase "As-Is". Tasar una propiedad "As-Is" significa tasar con la zonificación al momento de tasación, lo cual es contradictorio con lo expuesto por el mismo tasador al decir que no se puede considerar la zonificación actual.

En efecto, la única manera disponible para no considerar la zonificación actual es por condición hipotética, algo que el tasador Núñez también recomienda que no se debe de hacer. De nuevo, es imposible cumplir con todas las sugerencias del tasador Núñez.

5. *El tasador procede a desarrollar una opinión de valor.*

Es aquí que entendemos que el tasador comete un error significativo y altamente preocupante, ya que al emitir una opinión de valor tiene una obligación a cumplir con USPAP y todos sus requisitos bajo estándares número 1 y número 2. El tasador no cumplió con estos estándares en numerosas ocasiones. El resultado de esto es que la opinión emitida no tiene ningún significado, ya que no presenta las circunstancias básicas para poner en el contexto apropiado el valor reportado, tales como:

- Estándares Aplicables
- Alcance y condiciones del trabajo
- Fecha efectiva del valor reportado
- Presunciones y condiciones que tengan impacto directo en la valoración.
- Análisis de Mejor Uso
- Análisis y proceso de ajustes a las transacciones comparables seleccionadas

- Análisis y proceso de conclusión para reportar su opinión de valor

Sin esta información básica y fundamental, es imposible poner en contexto el valor reportado. Sin contexto, el valor reportado por el tasador Núñez no se puede usar como punto de comparación en ningún análisis y menos con un valor dentro de un contexto específico y particular como el que se reporta en la tasación desarrollada por nuestra firma para Dos Mares. Esto sería comparar chinas con botellas, aunque en este caso sería comparar chinas con algo que no sabemos lo que es.

6. *El tasador usa para su análisis ventas que ocurrieron después de la fecha del reporte para el cual emite sus comentarios.*

Como el tasador no reporta la fecha efectiva de su análisis, se presume que es a la misma fecha que la tasación que es sujeto de sus comentarios, ya que en la página 8 del reporte expresa que la propiedad "tenía el siguiente valor". Sin embargo, la opinión de valor en el mercado reportada por el tasador se basa en tres comparables, dos de las cuales ocurrieron luego de la fecha efectiva de la tasación sujeto a sus comentarios. Hubiese sido imposible tener esa información para esa fecha ya que no había ocurrido.

7. *El tasador usa para su análisis ventas de desarrollo residencial de bajo costo.*

Dado que el tasador no presenta ningún análisis ni explicación al respecto, no se sabe bajo cual estándar ni bajo cuales condiciones se desarrolló la opinión de valor, lo cual es un incumplimiento con USPAP. Tampoco presenta ni explica su análisis y conclusión de Mejor Uso para la propiedad tasada.

Sin embargo, la única alternativa para poder utilizar esas comparables para su análisis es utilizando una condición hipotética, dado que un desarrollo de vivienda unifamiliar de bajos recursos no es un uso permitido dentro de los límites del CEN. Sin embargo, esta condición hipotética no se presenta ni se expone ni se explica en su reporte. También es contrario a sus propias recomendaciones en el reporte de no utilizar condiciones hipotéticas. Además, el tasador al utilizar estas comparables para desarrollo residencial de bajo costo implica que esa es su conclusión de Mejor Uso para la propiedad tasada. Para concluir eso, el tasador Núñez tendría que analizar la probabilidad de obtener dichos permisos y asumir que una consulta de ubicación eventualmente se aprobaría a esos efectos. En fin, para usar las ventas que presentó en el reporte, el tasador tendría que hacer todo lo que recomienda que no se haga en su informe. El tasador Núñez tampoco explica porque descarta un uso turístico en la parcela como Mejor Uso en comparación a un uso residencial de bajo costo, ya que si va a asumir un proceso de permisología y aprobación razonablemente obtenible, un uso turístico resultaría en un valor mayor a la propiedad, lo cual es la definición de Mejor Uso.

Dentro de nuestra evaluación del reporte del tasador Núñez, entendemos que las observaciones aquí resumidas son las más relevantes para la Comisión dentro de su investigación en curso.

Nuestra oficina primero tuvo la oportunidad de evaluar el reporte del tasador Núñez en abril del año 2014 cuando TPL nos lo envía para nuestra consideración. El 20 de mayo de 2014 se preparó y se le envió a TPL nuestra respuesta al reporte en inglés. La misma se incluye a esta carta como referencia, entra en más detalle sobre las observaciones aquí expuestas, e incluye observaciones y comentarios adicionales. TPL nos confirmó en junio de 2014 que se le proveyó nuestra carta de respuesta y observaciones al DRNA y entendemos que posiblemente ya se le haya provisto a la Comisión como parte de su investigación.

El tasador Núñez también le presenta a la Comisión durante su participación en la audiencia pública el 17 de febrero de 2016 información que les pudiese inducir a errores en su investigación. Algunos ejemplos de esto:

- El tasador hace referencia a la compraventa del terreno de Dos Mares en el año 2003, por \$2,987,000 alegando que a la fecha de adquisición el proyecto ya contaba con un proceso de permisos y una consulta que había sido aprobada en el año 2000. Aunque la transacción cerró en esa fecha, los acuerdos y términos para adquirir la misma se acordaron en el 1995, previo a la aprobación del Plan Conceptual y previo a la consulta de ubicación sometida en el 1998. La transacción refleja la de una propiedad vacante anterior a dicho proceso de permisos y bajo condiciones económicas del año 1995.
- El tasador dice a la Comisión que las condiciones hipotéticas no se pueden usar en tribunales locales, algo que inmediatamente desmiente DRNA y se lo expresa a la Comisión durante la audiencia pública, ya que según el DRNA el tribunal aceptó condiciones hipotéticas en el caso de expropiación de Costa Serena.
- El tasador expresa que no se debe de usar las condiciones hipotéticas porque resultan en valores más altos. Una condición hipotética puede aumentar, reducir, o no tener efecto alguno en valor. El uso y propósito de una condición hipotética no está atado ni relacionado a subir o bajar un valor.

En resumen, después de evaluar el reporte del tasador Núñez al cual se le hace referencia en esta carta, y su participación durante la audiencia pública el 17 de febrero de 2016, somos de la opinión que lo expuesto por el tasador no cumple con los criterios básicos para ser considerado información y análisis confiable y, más aún, somos de la opinión que lo expresado por el tasador puede inducir tanto a la Comisión como al DRNA y a otras entidades o personas a conclusiones erróneas. Es nuestra recomendación que la Comisión no considere el reporte y las expresiones del tasador Núñez como confiables para su investigación en curso.

Respetuosamente,

  
Mark M. McCloskey Purcell, MAI, PE  
Evaluador Profesional de Bienes Raíces  
Licencia de PR 1157 EPA  
Certificación General 273CG

  
Robert F. McCloskey Díaz, MAI, CRE, MIE  
Evaluador Profesional de Bienes Raíces  
Licencia de PR 19 EPA  
Certificación General 17CG